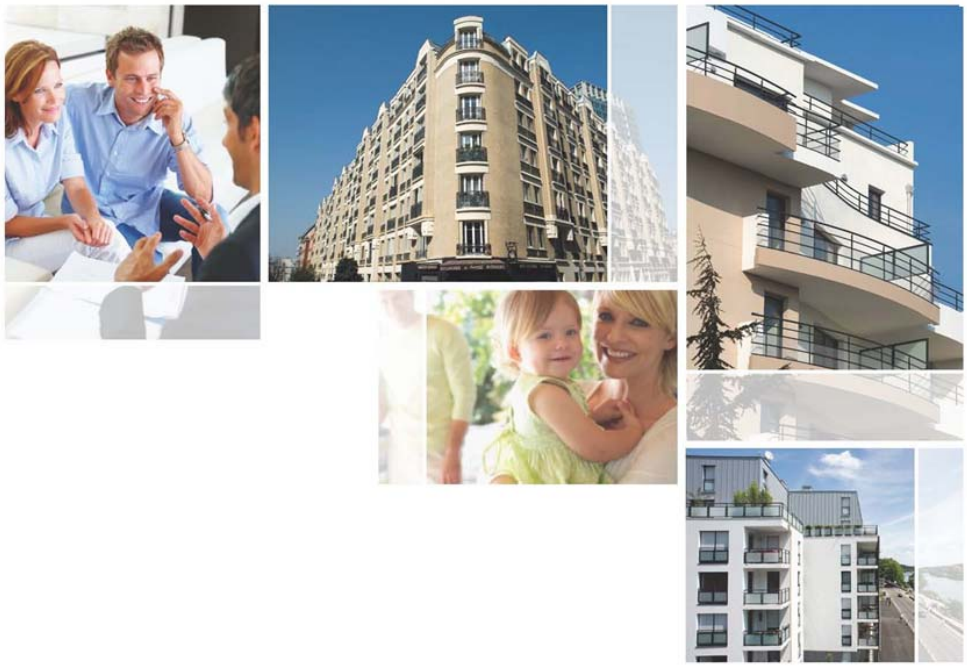


Investissement en nue-propriété

Revue de presse

2013 - 2014

La référence de l'investissement en nue-propriété

PERL

Le nouvel Economiste
38 bis rue du Fer ? Moulin
75011 PARIS - 01 58 30 64 64

21 FEV 14
Hebdomadaire
OJD : 15517

Surface approx. (cm²) : 1481
N° de page : 33

INVESTISSEMENT EN NUE-PROPRIÉTÉ
Un montage aux vertus multiples,
à commencer par une décote à l'achat
et une fiscalité très allégée

DOSSIER ART DE VIVRE & PATRIMOINE
IMMOBILIER

SIPA

L'investissement en nue-propriété

Démembrement gagnant

Un montage aux vertus multiples, à commencer par une décote à l'achat et une fiscalité très allégée

L'achat d'un bien immobilier en démembrement de propriété est une solution d'investissement qui s'adresse aussi bien aux détenteurs de patrimoine qu'aux primo-accédants. Achat en décote, fiscalité avantageuse : c'est un placement à long terme qui concerne des épargnants peu pressés. Plutôt confidentiel, cet investissement se démocratise pourtant depuis quelques années. L'usufruit locatif social, tel qu'on ne nomme aussi, a un autre atout : mettre sur le marché des biens à destination de la classe moyenne, qui permettent aux municipalités de répondre aux quotas imposés par la loi SRU. Promesse de rentabilité, l'investissement en nue-propriété est aussi un placement responsable.

Le nouvel Economiste
38 bis rue du Fer ? Moulin
75011 PARIS - 01 58 30 64 64

21 FEV 14
Hebdomadaire
OJD : 15517

Surface approx. (cm²) : 1481
N° de page : 33

"L'usufruit locatif social répond à deux enjeux sociétaux: pallier le manque croissant de logements des classes moyennes, et développer des solutions sécurisées d'épargne répondant à des problématiques d'investissement-retraite"

Par Céline Hussonnois Alaya

"L'immobilier ne peut pas être perdu ou volé, et il ne peut pas être emporté. Acheté avec bon sens, payé en totalité, et géré avec raison, il est le placement le plus sûr du monde", a dit un jour Franklin D. Roosevelt. Un propos qui prend d'autant plus de sens en période de crise et de manque de visibilité sur les actifs financiers. *"Le marché de l'immobilier, attentif, connaît un ralentissement. La pression fiscale depuis 2012 a déstabilisé les investisseurs qui ont moins de visibilité et préfèrent s'abstenir"*, commente toutefois Jean-François Fliti, associé du cabinet Allure finance. Mais pour les Français, l'immobilier reste aujourd'hui le meilleur des placements. Sans compter que même si les prix baissent en moyenne de 2 % depuis 2012, l'immobilier reste encore surévalué de 15 %. Parmi les nombreux montages à la disposition des épargnants qui choisissent la pierre plutôt que le papier, l'achat en nue-propriété, connu pour minorer les droits de succession, est de plus en plus utilisé dans le cadre d'un investissement.

Le principe repose sur le démembrement du droit de propriété, scindé en deux, où sont dissociés l'achat de la nue-propriété d'un bien – les murs –, de son usufruit – l'usage. La propriété du bien est donc partagée. *"Il associe deux parties qui ont des intérêts complémentaires"*, ajoute Jean-François Buet, président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim).

Pouvoir attendre

Concrètement, un investisseur privé acquiert la nue-propriété tandis que l'usufruit est acheté par un bailleur social ou institutionnel, le plus souvent une société HLM. C'est ce que l'on appelle l'usufruit locatif social (ULS). Durant la période de démembrement de 15 à 20 ans, le nu-propriétaire ne s'occupe de rien. Il ne peut pas habiter le logement, mais bénéficie d'une remise sur la valeur du bien. Il ne gère pas les locataires, et ne perçoit donc pas de revenus locatifs, lesquels sont perçus par l'usufruitier. Selon l'article 595 du code civil, *"l'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à bail à un autre, même vendre ou céder son droit à titre gratuit"*. À l'issue de cette période, le nu-propriétaire redevient plein propriétaire, sans formalité ni frais. Il peut alors vendre le bien, le louer, à d'autres conditions que le bail en cours, ou s'y loger.

Ce montage a vu le jour dans les années 2000. Laurent Mogno, directeur général de Perl, référence en la matière, commercialise environ 1 000 logements par an sur une production de l'ordre de 1 500. Il explique le sous-jacent de ce montage. *"L'ULS répond à deux enjeux sociétaux. D'un côté, pallier le manque croissant de logements des classes moyennes. De l'autre, développer des solutions sécurisées d'épargne répondant à des problématiques d'investissement-retraite."*

Ce placement est de plus en plus apprécié par les investisseurs. *"La nue-propriété est une tendance du marché qui s'accentue depuis environ quatre ans"*, note Jean-François Fliti. Même analyse chez Perl, qui considère qu'elle entre dans une phase de démocratisation. *"Aujourd'hui, l'ULS n'est plus à l'état d'expérimentation"*, précise Laurent Mogno, qui indique que la production de logements en usufruit locatif social pourrait croître de l'ordre de 5 000 à 10 000 logements par an.

Préparer sa retraite

La principale motivation pour ce type d'investissement: la constitution d'une épargne en vue de la retraite. Le produit s'adresse à des personnes qui souhaitent *"exploiter, compléter et diversifier leur patrimoine"*, signale Nicolas de Bucy, directeur du département patrimonial chez Ad valorem. Seule condition: ne pas avoir besoin de revenus pendant une quinzaine d'années.

C'est le cas de Jean-Louis Piault, 60 ans, commerçant à Dijon: *"j'en avais entendu parler lors d'un salon immobilier. J'ai signé il y a quatre ans"*. Un investissement dans un logement neuf à Courbevoie, dans les Hauts-de-Seine, pour un démembrement d'une durée de quinze ans. *"Mais quinze ans, cela passe vite"*, ajoute l'investisseur, déjà propriétaire dans l'immobilier, pour qui ce montage est simple et sécurisant. *"Je ne sais pas encore l'usage que j'en ferai à la sortie, j'en ferai peut-être profiter ma fille, ou je le louerai. Et si je le revends, même si les prix baissent, ce dont je doute avec l'émergence du Grand Paris, je resterai gagnant du fait de la décote."*

L'investissement en nue-propriété peut également être réalisé via des parts de Société civile de placement immobilier (SCPI). Ce montage s'adresse à ceux qui ne souhaitent pas mobiliser d'importantes sommes. *"L'achat se fait toujours avec une décote de 20 %, mais l'avantage est que l'on peut placer des petits montants, c'est d'une*

Eléments de recherche : NUE-PROPRIÉTÉ : appellation citée, uniquement en lien avec l'investissement immobilier et/ou l'accession à la propriété, toutes citations

Le nouvel Economiste
38 bis rue du Fer ? Moulin
75011 PARIS - 01 58 30 64 64

21 FEV 14
Hebdomadaire
OJD : 15517

Surface approx. (cm²) : 1481
N° de page : 33

"L'investissement en nue-propriété s'adresse à des personnes qui souhaitent exploiter, compléter et diversifier leur patrimoine immobilier."Nicolas Debucy, Ad valorem.

grande souplesse", remarque Éric Pompon, directeur de l'immobilier chez Meeschaert Gestion Privée. La durée de démembrement est alors réduite, de 5 à 15 ans. Au terme du démembrement, il redevient plein propriétaire des parts de SCPI et en perçoit les revenus. *"L'achat de parts dans une SCPI est un placement rassurant,* pointe Jean-François Buet, de la Fnaim. *Il permet de connaître la rentabilité à l'avance."*

Atouts économiques et fiscaux

Le principal avantage de la nue-propriété est économique: une très forte remise sur le prix de vente. *"Cela permet d'acheter un bien à 60 ou 70 % de sa valeur"*, affirme Nicolas de Bucy. Une valeur déterminée selon le prix de l'immobilier, la durée du démembrement, l'emplacement, mais aussi les revenus locatifs dont va bénéficier l'usufruitier. Si le nu-propriétaire ne perçoit pas de loyers pendant la période de démembrement, il se retrouve en contrepartie à la tête d'un patrimoine valorisé au fil du temps.

L'investissement étant réduit, l'épargnant peut choisir des secteurs très porteurs comme Paris, l'Ile-de-France ou le centre-ville de grandes agglomérations, où le marché de l'immobilier est tendu. *"Les produits en démembrement sont situés dans des villes où l'attractivité est importante"*, signifie Nicolas de Bucy. Des zones où se trouve un bassin économique, avec un potentiel locatif et de valorisation du logement. *"On essaie de trouver des nids géographiques"*, précise Emmanuel Charlet, directeur associé de Fidexi.

Le second avantage de cet investissement est d'ordre fiscal. Un bien démembré ne rentre pas dans le patrimoine du nu-propriétaire mais dans celui de l'usufruitier. Pendant toute la durée du dédoublement du droit de propriété, il ne supporte ni la taxe d'habitation, ni les impôts fonciers, ni même ceux de solidarité sur la fortune liés à la détention du bien. Une exonération qui prendra fin à l'issue du démembrement. Autre atout: l'investisseur qui dispose de revenus fonciers peut en déduire les intérêts d'emprunt de ce bien, si l'usufruitier est un bailleur social. Par ailleurs, à l'issue du démembrement, il ne paiera pas de plus-value sur la part d'usufruit récupérée. *"En termes d'investissement immobilier, s'il y en a un à faire, ça reste le plus intéressant"*, ajoute Jean-François Fliti, d'Allure finance. Un appartement qui vaut 100 est acheté 60. Si dans quinze ans, il vaut 100, aucune plus-value ne sera taxée. *"S'il est vendu 120, j'aurai capitalisé de 60 à 100 sans être taxé"*, considère Emmanuel Charlet.

Un outil pour organiser son épargne

Selon les calculs effectués par Fidexi, l'effort d'épargne est moindre lorsqu'il s'agit de nue-propriété. *"Sur une situation fiscale médiane, c'est 15 % de moins,* affirme Emmanuel Charlet. *La nue-propriété offre un investissement plus serein. C'est une idée nouvelle dans la façon de faire de l'immobilier, les gains sont différés."* Cependant, Jean-Michel Guérin, directeur général de Particulier à particulier, met en garde. *"Attention, ce n'est pas une solution de défiscalisation, mais un outil pour organiser son épargne et diversifier son patrimoine. C'est avant tout un bien immobilier que l'on achète, avec à terme l'idée de le louer ou de le revendre."*

L'investissement en nue-propriété présente toutefois un avantage majeur comparé à la pleine propriété: l'absence de contrainte de gestion. C'est en effet l'usufruitier qui est responsable de l'ensemble des aléas locatifs: loyers impayés, dégradations, travaux et dépenses d'entretien. *"Ce placement demande donc très peu d'engagement personnel"*, note Éric Pompon, chez Meeschaert Gestion Privée.

La question de la responsabilité des travaux est tranchée par l'article 605 du Code civil: *"L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien depuis l'ouverture de l'usufruit; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu"*. L'article 606 du Code civil définit quant à lui ce

Acheter un bien immobilier à 60 à 70 % de sa valeur en pleine propriété

Eléments de recherche : NUE-PROPRIÉTÉ : appellation citée, uniquement en lien avec l'investissement immobilier et/ou l'accession à la propriété, toutes citations

Le nouvel Economiste
38 bis rue du Fer ? Moulin
75011 PARIS - 01 58 30 64 64

21 FEV 14
Hebdomadaire
OJD : 15517

Surface approx. (cm²) : 1481
N° de page : 33

que sont les grosses réparations: *"celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture, aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien."* Ce type de travaux ne concerne donc pas les logements neufs. La convention signée entre les deux parties doit toutefois clairement stipuler que le nu-propriétaire n'a aucuns travaux à prendre en charge. *"Il faut également prévoir des clauses en cas de sinistre, et des pénalités en cas de retard de la restitution du bien. Si l'usufruit est de 20 ans, ce qui est long, il faut aussi une clause pour des travaux de remise en état"*, met en garde Pierre Lemée, notaire à Pont-l'Evêque.

Les risques de ce type de placement sont les mêmes que pour tout investissement immobilier. *"Les seules règles sont les précautions de base: la question de l'emplacement et du marché locatif"*, explique Jean-François Buet, de la Fnaim. *"Le danger est de proposer ce type d'opérations sur des zones où les bailleurs sociaux n'ont pas de demandes"*, ajoute Nicolas de Bucy, d'Ad valorem. Il faut également veiller à ne pas surpayer le bien au mètre carré, et à la juste répartition du démembrement. *"Certaines sociétés ont été mises en cause pour leur tendance à vendre des nues-propriétés au-dessus du prix de la pleine propriété"*, note Jean-Michel Guérin, directeur général de Particulier à particulier.

Une nouvelle génération d'épargnants

Assez récent, l'investissement en nue-propriété reste peu connu. *"L'acquisition d'un bien par ce montage est une pratique marginale et ne touche qu'une population d'investisseurs avertis des pratiques et de la réglementation immobilières"*, remarque Jean-François Buet. Selon lui, ces montages spécifiques ne concerneraient qu'à peine 1 % à 2 % de la population.

Traditionnellement, l'investisseur en nue-propriété est donc assez fortuné, assujetti à l'ISF, possédant un patrimoine immobilier, disposant de revenus locatifs et n'ayant pas besoin de ressources complémentaires. L'éventail des épargnants est large: cadres, cadres supérieurs, professions libérales, fonction publique, chefs d'entreprise. Mais depuis deux ans, de nouveaux profils émergent: plus jeunes et sans patrimoine immobilier. *"Contrairement aux idées reçues, ce n'est plus un investissement si élitiste. Seuls 25 % de mes clients en démembrement paient l'ISF"*, insiste Emmanuel Charlet, de Fidexi, qui estime que ce produit s'est désenclavé. Selon une étude réalisée par Perl, en 2013, les moins de 50 ans représentent 48 % des acquéreurs, avec une augmentation de 25 % des primo-investisseurs.

La nue-propriété est aussi un investissement à caractère social. Pour le bailleur, l'intérêt est de se procurer des logements à moindre coût. Les villes sont elles aussi gagnantes: elles peuvent ainsi remplir le quota de 25 % de logements sociaux imposés par la loi Solidarité renouvellement urbain (SRU). *"Cette crise a eu quelque chose de bon, elle a fait prendre conscience que c'est ensemble que l'on s'en sortira"*, considère Emmanuel Charlet. Une philosophie nouvelle pour Nicolas de Bucy: *"Tout le monde est gagnant. Le bailleur social, qui bénéficie ainsi d'un parc de logements sociaux, les pouvoirs publics, qui voient davantage de logements sur le marché, et l'investisseur, qui obtient un outil de capitalisation"*. ■

De nouveaux profils d'investisseurs émergent: plus jeunes et sans patrimoine immobilier. "Ce n'est plus un investissement si élitiste. Seuls 25 % de mes clients en démembrement paient l'ISF"

"L'investissement en nue-propriété associe deux parties qui ont des intérêts complémentaires." Jean-François Buet, Fnaim.

Eléments de recherche : NUE-PROPRIÉTÉ : appellation citée, uniquement en lien avec l'investissement immobilier et/ou l'accession à la propriété, toutes citations

www.capital.fr

Date : 17/03/2014 Auteur : -

NEXITY : acquisition de 76% de PERL

Nexity a signé vendredi 14 mars 2014 le protocole d'acquisition portant sur 76 % du capital de **PERL**, le solde du capital étant conservé par son PDG Alain **Laurier**, son directeur général Laurent Mogno et des dirigeants-clés. **PERL** est un opérateur **immobilier** dont le savoir-faire repose sur la création de solutions de cofinancement de **logements locatifs** basées sur la séparation entre l'**usufruit** et la nue-**propriété** des biens, à destination notamment du secteur social.

La transaction sera financée par le groupe **immobilier** sur ses ressources propres, refinancées le cas échéant par un appel aux marchés obligataires.

PERL a **réalisé** un chiffre d'affaires de 160 millions d'euros lors de son dernier exercice complet (avril 2012-mars 2013). Pour l'exercice en cours, il anticipe un chiffre d'affaires en nette croissance. Sa rentabilité est en ligne avec les attentes de **Nexity** en matière de marge opérationnelle sur les **logements** neufs en France.

Dans ce **projet** conjoint, **PERL** conservera sa marque propre, sa gouvernance et son « architecture ouverte » aux partenaires et opérateurs habituels qu'elle a su fédérer autour de son projet.

La réalisation de cette acquisition est soumise à l'approbation de l'Autorité de la concurrence et devrait intervenir avant la fin du premier semestre 2014.

AOF - EN SAVOIR PLUS Les points forts de la valeur
- Numéro un de la **promotion** immobilière résidentielle en France avec 12,5 % de part de marché : accès facilité au foncier et au financement, notoriété de la marque... ;
- Diversification dans les services limitant le caractère cyclique de l'activité (20 % du CA dans les services avec les réseaux Guy Hoquet et Century 21), renforcée fin 2013 dans l'administration de biens (n° 2 en France) par l'acquisition d'Oralia ;
- Faibles stocks d'invendus et hausse attendue des parts de marché, les petits promoteurs étant plus affectés par la crise du logement en France ;
- Diminution du taux de TVA à compter de 2014 sur les logements sociaux (bonne nouvelle pour le groupe, les institutionnels représentant 36 % des réservations) ;

Évaluation du site

Site du magazine Capital diffuse des articles concernant l'actualité des affaires.

Cible
Spécialisée

Dynamisme* : 206
* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

copyright © 2013, Argus de la presse Tous droits réservés

L'OPINION
14 RUE DE BASSANO
75116 PARIS

21 JAN 14
Quotidien

Surface approx. (cm²) : 3189

Les 100 entrepreneurs qui feront la croissance

DR, SIPA PRESS, REUTERS – RÉALISATION LAURE GIROS/L'OPINION

« Pas de pays prospère sans entreprises prospères »

STANISLAS DE BENTZMANN est président de l'association d'entrepreneurs CroissancePlus.

L'actualité est dominée par la crise, les faillites, le chômage. Comment se montrer optimiste sur la réussite des entreprises en France ?

Il existe de multiples entreprises qui réussissent, et heureusement ! Mais elles pourraient être bien plus nombreuses. Il y a dans notre pays des talents, des formations, des infrastructures, une créativité, une culture générale qui représentent autant d'atouts pour créer sa société et la développer. Mais les entreprises qui affichent la meilleure croissance sont souvent celles qui sont implantées à l'international et ne sont donc pas dépendantes du marché français. Nous avons un problème de fiscalité, de coût du travail et de demande intérieure. Et puis il y a aussi une question fondamentale : la confiance qui est brisée avec les pouvoirs publics.

Cette confiance peut-elle revenir ?

Oui, on peut espérer que souffle enfin un vent d'optimisme. Pendant deux ans, nous avons été stigmatisés et avons subi un choc fiscal qui a tétanisé les entreprises. Cette pression fiscale aurait pu être supportable s'il y avait eu en contrepartie des économies structurelles, ce qui n'a pas été le cas. Mais il y a deux bonnes nouvelles récentes. La première c'est que l'économie mondiale repart, dans le sillage des Etats-Unis. La seconde, c'est que François Hollande a enfin laissé entendre que la politique économique du gouvernement serait désormais axée sur la restauration de notre compétitivité. Soyons tous convaincus qu'il n'y a pas de pays prospère sans entreprises prospères.

Etes-vous prêts à acheter l'idée d'un pacte de responsabilité, autrement dit, à embaucher en échange de baisse de charges patronales ?

D'abord, cette baisse de charges n'est pas un cadeau. Cela permettra aux entreprises françaises de jouer à armes égales avec leurs concurrentes étrangères - et encore, on restera loin du compte. Plus généralement, embaucher prendra au moins 18 à 24 mois, à l'exemple de ce qui s'est passé en Grande-Bretagne. L'emploi ne se décrète pas par ordonnances. Nous devons reconstituer nos marges avant de pouvoir investir dans de nouveaux emplois. Enfin, il ne faut pas abandonner l'autre point clé : la simplification du droit du travail. Un patron de TPE prend un risque immense quand il embauche car si cela se passe mal, une longue et coûteuse procédure aux prud'hommes peut menacer l'existence même de sa jeune entreprise. C'est fortement dissuasif !

Que demande CroissancePlus spécifiquement pour aider les entreprises à grandir ?

Sur les 300 000 entreprises qui se créent chaque année en France, un tiers seulement est encore en vie au bout de dix ans, et seules 300 dépasseront 15 millions de chiffre d'affaires. L'une des entraves à la croissance est le seuil de 49 salariés, au-delà duquel s'abattent sur l'entreprise plus de 150 taxes et de multiples obligations sociales (CE, CHSCT...). Portons ce seuil à 99 salariés et regroupons les instances de représentation du personnel. De plus, il faut flexibiliser le temps de travail et augmenter sa durée. Revenir à 5 semaines de congés payés pour les cadres représenterait un énorme gain de compétitivité et serait acceptable, à condition de mieux associer ces cadres aux bénéfices de l'entreprise grâce aux outils d'actionnariat salarié. Enfin, il faut instaurer un crédit d'impôt export, remplaçant la myriade d'aides existantes pour encourager nos entrepreneurs à se lancer sur les marchés internationaux.

Interview Olivier Auguste et Cyrille Lachèvre

vendu dans le monde entier. Certains jaloux mettent en doute son efficacité mais il reste utilisé par beaucoup d'enrhumés. Selon le groupe, 77% des Français font confiance à l'homéopathie, ce qui laisse entrevoir un avenir radieux.
CA : 566 millions d'euros
Effectifs : 2568 personnes

Kiloutou
Francky Mulliez
Kiloutou est un acteur majeur sur le marché français de la location de matériel, à destination de la clientèle la plus large : grands comptes nationaux, entreprises du BTP, artisans, services, PME et particuliers. Le groupe possède 400 agences réparties sur tout le territoire, grâce à plusieurs acquisitions. En 2012, Kiloutou a reçu le prix du meilleur loueur européen décerné par l'ERA (European Reutal Association).
CA : 460 millions d'euros
Effectifs : 3200 personnes

Laboratoires Théa
Jean-Frédéric Chibret
Créés à partir d'une start-up en 1994, les laboratoires Théa s'affichent vingt ans plus tard comme le premier groupe européen indépendant en ophtalmologie. Tous labos confondus, Théa occupe le sixième rang en Europe et le huitième mondial, et réalise 70% de son chiffre d'affaires à l'international, principalement en Europe de l'Ouest. Cette année, le groupe vise deux nouveaux marchés : le Mexique et la Russie, puis les Etats-Unis dans un horizon de deux ans.
CA 2012 : 280 millions d'euros
Effectifs : 730 personnes

La Maison bleue
Sylvain Forestier
Contrairement à celle chantée par Maxime Le Forestier, cette Maison Bleue n'est pas à San Francisco. C'est une entreprise de crèche spécialisée dans la gestion et la création de ces structures de garde d'enfants pour les entreprises et les collectivités. Elle compte 90 crèches réparties dans toute la France, soit 3 600 berceaux. Multipliant les acquisitions, ce qui lui assure une croissance rapide, elle peut compter sur deux actionnaires solides : CDC entreprises et Cofitem-Cofimur.
CA : 41 millions d'euros
Effectifs : 1200 personnes

Nuxe
Aliza Jabes
En quelques années, ce laboratoire est devenu un groupe multimarques qui reste néanmoins fidèle à son positionnement : des produits à base de plantes, haut de gamme mais à des prix encore abordables et vendus en pharmacie et parapharmacie. Les produits sont commercialisés dans 5 000 points de vente dans 58 pays. Des filiales ont été ouvertes en Allemagne et en Italie. Il dispose aussi d'un bureau au Moyen-Orient, à Dubaï.
CA : 130 millions d'euros
Effectifs : 285 personnes

PERL
Alain Laurier
Fondé en 2000, PERL (Pierre Epargne Retraite Logement) est un spécialiste de l'immobilier responsable. La société développe une offre de logements à loyer accessible dans toute la France, et particulièrement dans les villes en tension foncière - Paris, Marseille, Lyon... Elle propose aux particuliers une épargne immobilière en nue-propriété pour financer leur retraite, tout en concourant à la production de logements sociaux ou intermédiaires. Depuis sa création, PERL a réalisé plus de 100 programmes immobiliers.
CA : 160 millions d'euros
Effectifs : 80 personnes

Smart & Co
John Perkins
Créée en 2008 par Pierre-Edouard Sterin, la société Smart & Co est leader du marché des coffrets cadeaux à travers sa marque emblématique Smartbox. Dans son giron Euphorie, Gault-Millau, Le Guide Malin, Weekendesk, LaFourchette, qui ont pour point commun de distribuer des coffrets sous leurs marques respectives. L'arrivée, en novembre, d'un ancien de Dell Europe à la tête de la société, ainsi qu'à la direction générale de Smartbox, devrait accroître l'internationalisation - 60% de l'activité est déjà générée hors de France.
CA 2011-2012 : 400 millions d'euros
Effectifs : 800 personnes

Ubisoft
Yves Guillemot
Créé en 1986 par la fratrie des cinq frères Guillemot (toujours actionnaires à 11% de la société), Ubisoft s'est rapidement hissé au troisième rang mondial des éditeurs indépendants de jeux interactifs en Europe et aux Etats-Unis. Ses produits sont aujourd'hui distribués dans pas moins de 55 pays, et l'annonce récente, par la Chine, d'une ouverture sous conditions de ses frontières aux consoles de jeux étrangères ouvre de nouvelles perspectives au français.
CA (2012-2013) : 1,25 milliard d'euros
Effectifs : 9200 personnes

Virbac
Eric Marée
Fondé en 1968, Virbac est un laboratoire pharmaceutique indépendant exclusivement dédié à la santé animale. Classé au huitième rang mondial, le groupe est présent dans plus de 100 pays et réalise moins de 20% de son chiffre d'affaires en France. A travers plusieurs sites de production dans le monde (7 en 2012), Virbac propose une gamme complète de produits et de services à destination des vétérinaires, éleveurs et propriétaire d'animaux. En cinq ans, l'activité a grimpé de 56% et le résultat net part du groupe a bondi de 88%.
CA 2012 : 695 millions d'euros
Effectifs : 4100 personnes

Le jury

Stanislas de Bentzmann
Président de CroissancePlus depuis juillet 2013, créateur de Message et passé par Randstad, Stanislas de Bentzmann est cofondateur, avec son frère, de Devoteam, dont il est coprésident du directoire. Ce groupe de conseil en technologies de l'information et de la communication est aujourd'hui implanté dans 23 pays. Un président du jury idéal.

Anne-Laure Constanza
Créatrice d'entreprises, présidente de Digital Fashion Group, Anne-Laure Constanza a lancé deux marques de prêt-à-porter digitales : en 2006, Envie de Fraises, à destination des femmes enceintes, puis Scarlett, qui s'adresse aux femmes rondes.

Virginie Calmels
Présidente du conseil de surveillance d'Eurodisney, Virginie Calmels est aussi présidente fondatrice de SHOWer Company. A partir de 2007, elle a présidé le groupe de production télévisuelle Endemol France, avant d'être promue, en mai 2012, directrice générale d'Endemol Monde.

Cécilia Ragueneau
Depuis janvier 2012, Cécilia Ragueneau est directrice générale d'i>Télé. Elle rejoint le groupe Canal + en 2000, comme responsable des études du pôle Distribution, avant de devenir directrice des études de ce département, puis directrice marketing du pôle édition et directrice des « nouveaux contenus », chargée du développement des activités Internet.

Patrick Sayer
Patrick Sayer est, depuis mai 2002, président du directoire d'Eurazeo, une des premières sociétés d'investissement européennes cotées. Il était auparavant associé gérant de Lazard Frères et Cie à Paris et managing director de Lazard Frères & Co à New York. Il a contribué à la mise en place de la nouvelle stratégie d'investissement de Gaz et Eaux, devenue Eurazeo.

René Abate
Ingénieur au Port of New York Authority en 1970, René Abate a rejoint le Boston Consulting Group en 1974. Il a été successivement senior vice president, responsable de l'activité du cabinet en France, chairman du groupe pour l'Europe et membre du comité exécutif monde. Il est aujourd'hui senior advisor.

Christophe Chenut
Directeur général de l'Opinion, Christophe Chenut a rejoint l'aventure au début de 2013. Après une quinzaine d'années dans la publicité (DDB), il devient directeur général de *L'Equipe* pendant cinq ans, puis directeur général de Lacoste, qu'il quittera lorsque la famille, désunie, vendra ses parts et provoquera une reconfiguration du capital.

Nicolas Beytout
Fondateur et président de l'Opinion, journaliste et entrepreneur, Nicolas Beytout a été pendant une vingtaine d'années à la tête des rédactions des *Echos* puis de celles du *Figaro*, avant de devenir PDG du Groupe Les Echos.

La méthodologie

Avec l'aide de CroissancePlus, la rédaction de l'Opinion a établi une liste de 100 ETI plus ou moins connues, jeunes ou installées, familiales ou filiales d'un groupe, innovantes ou traditionnelles, toutes symboles d'une France qui ose, qui gagne, qui embauche. Pour faciliter le classement, cinq familles ont été créées : « Hard » pour l'industrie, le BTP, l'agroalimentaire ou l'aéronautique ; « Soft » pour les services aux entreprises, les SSII, la communication ou le conseil ; « Tech » pour les télécoms, la vidéo ou les hautes technologies ; « Lifestyle » pour la santé, l'énergie, le commerce, la sécurité, les services aux personnes ou la distribution ; et « Arty » pour la mode, le design ou les loisirs. Cette sélection a été présentée au jury présidé par Stanislas de Bentzmann. Le jury a amendé la liste, choisi des présélectionnés dans chaque catégorie puis désigné par vote les cinq ETI de l'année. Un seul objectif : faire découvrir des entrepreneurs de talents.

DR

JAN / MARS 14
Trimestriel

Surface approx. (cm²) : 542
N° de page : 74-75

Les avantages de la nue-propriété

Pour se constituer un patrimoine, la formule de l'usufruit social locatif permet d'acquérir un bien à moindres coûts, en confiant la gestion à un bailleur institutionnel.

Le principe de cet investissement repose sur la dissociation du droit de propriété entre la nue-propriété et l'usufruit. L'investisseur privé acquiert la nue-propriété d'un bien de qualité. L'usufruit est acquis simultanément pour une durée fixe par un bailleur institutionnel qui perçoit les loyers et assure la gestion locative. Il prend en charge, sur toute la durée, l'intégralité des travaux et taxes. Au terme de l'usufruit, l'investisseur retrouve automatiquement la pleine propriété de son bien qui a été entretenu et remis en état. La valorisation résulte de la récupération automatique de l'usufruit à laquelle s'ajoute une potentielle revalorisation du bien immobilier sur toute la période.

Une formule avantageuse

L'acquéreur perçoit, sous la forme d'une réduction immédiate sur le prix d'acquisition, l'équivalent de la totalité des loyers actualisés et nets de frais, taxes et charges, qu'il a encaissés sur la période s'il a investi en pleine propriété. Aucune dépense imprévue ni risque locatif ne pèse sur son investissement pendant toute la durée de l'usufruit. Au terme de l'usufruit temporaire, le nu-propriétaire devient aussitôt plein propriétaire. Le gain net constaté résulte de la récupération gratuite et automatique de l'usufruit à laquelle s'ajoute la revalorisation du bien immobilier sur toute la période.

À savoir

La séparation entre la nue-propriété et l'usufruit s'appelle le démembrement. L'investisseur conserve la propriété des murs mais cède le droit de jouir du bien à quelqu'un d'autre. Le démembrement de propriété peut être viager ou temporaire. Lorsqu'il est viager, il s'éteint au décès de l'usufruitier et n'a donc d'intérêt que dans une problématique successorale. Lorsqu'il est temporaire, il est consenti pour une durée limitée, comme dans le cas des opérations d'usufruit social.

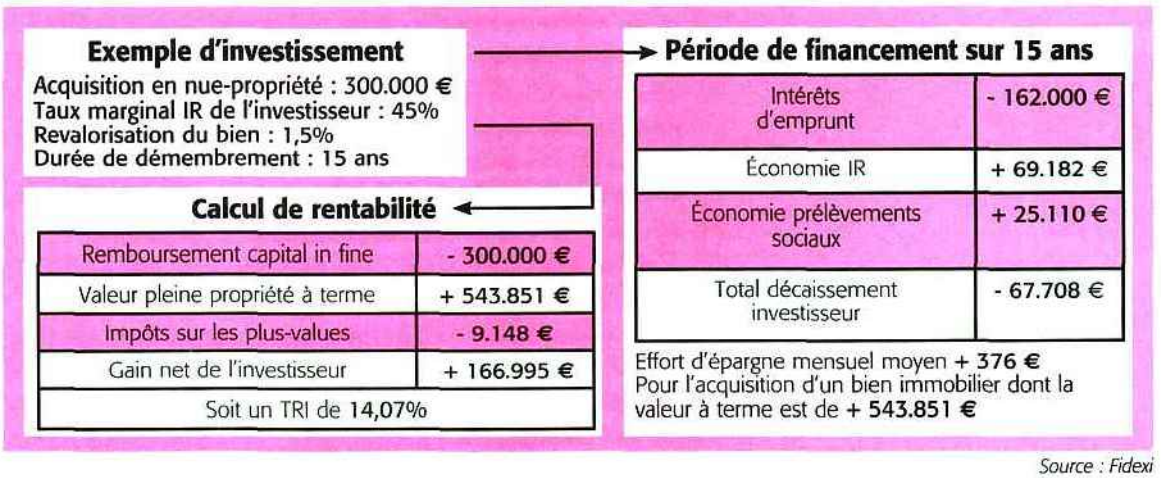
Pas de risque locatif

Ce type de démembrement de propriété est consenti, dans la plupart des cas, a un bailleur social pour une durée de 15 ans. Les contraintes induites par la gestion, les loyers impayés ou l'absence de locataires sont éliminées. De même, la totalité des frais de gestion, d'entretien, de réparation ou de remise en état est contractuellement supportée par l'usufruitier. En fait, pendant la durée de l'opération, l'investisseur n'a aucune charge à assumer.

Une totale liberté

Aucune durée minimale de détention ne vous est imposée. À tout moment, vous pouvez vendre votre bien en nue-propriété en conservant les avantages fiscaux acquis. Les opérateurs organisent, en partenariat avec les conseillers en gestion de patrimoine, le marché secondaire de la nue-propriété. En fin d'opération, vous avez le choix de vendre, louer ou occuper le bien dans les conditions de la loi ENL du 13 juillet 2006. Elle précise notamment les modalités d'extinction de l'usufruit et prévoit que les baux consentis par l'usufruitier sont automatiquement échus au dernier jour de l'usufruit.

Eléments de recherche : ULS ou Usufruit Locatif Social : toutes citations



Exemple d'investissement
Acquisition en nue-propriété : 300.000 €
Taux marginal IR de l'investisseur : 45%
Revalorisation du bien : 1,5%
Durée de démembrement : 15 ans

Calcul de rentabilité

Remboursement capital in fine	- 300.000 €
Valeur pleine propriété à terme	+ 543.851 €
Impôts sur les plus-values	- 9.148 €
Gain net de l'investisseur	+ 166.995 €
Soit un TRI de 14,07%	

Période de financement sur 15 ans

Intérêts d'emprunt	- 162.000 €
Économie IR	+ 69.182 €
Économie prélèvements sociaux	+ 25.110 €
Total décaissement investisseur	- 67.708 €

Effort d'épargne mensuel moyen + 376 €
Pour l'acquisition d'un bien immobilier dont la valeur à terme est de + 543.851 €

Source : Fidexi

Une fiscalité optimisée

Selon la situation patrimoniale et la nature des programmes commercialisés, une optimisation de l'impôt sur le revenu, de la taxe foncière ou de l'ISF est possible. Pendant la durée de l'opération, puisque le propriétaire ne perçoit pas de loyer, il n'y a pas d'imposition sur les revenus fonciers, pas de taxe foncière à payer (c'est le bailleur qui s'en charge), pas d'imposition à l'ISF. Si l'achat a été réalisé à crédit, cette dette est même déductible du patrimoine taxable. À la sortie du contrat, dans la mesure où l'usufruit dure 15 ans, s'il y a revente ensuite, les gains ne sont pas taxables au titre des plus-values.

Une bonne rentabilité

Pour résumer, l'opération que l'investisseur effectue lui permet de bénéficier d'une remise sur le prix d'acquisition (en moyenne de l'ordre de 40%) en échange de l'abandon des revenus fonciers. À l'issue des 15 ans, il récupère un bien dont la valeur représente 120 à 130% du prix d'origine. Évidemment, l'objectif de l'opération est exclusivement patrimonial, puisque le bien ne procure aucun revenu foncier pendant toute la période. C'est la raison pour laquelle les opérateurs présents sur ce marché en forte croissance ciblent les contribuables fortement imposés ou qui disposent déjà de revenus fonciers et qui n'ont pas besoin de les compléter et les salariés en activité bénéficiant d'un revenu confortable (notamment les expatriés) soucieux de se constituer un patrimoine pour générer des ressources à la retraite ou pour acquérir un logement à destination de résidence principale ou secondaire.

Privilégier la qualité

Le fait de confier l'usufruit a un bailleur «social» ne doit pas tromper l'investisseur sur l'importance des critères de choix des biens. La valorisation d'un bien immobilier dépend avant tout de sa situation géographique, là où la demande locative soutenue et l'environnement attractif garantissent la possibilité de trouver des locataires solvables. La plupart des programmes sont donc situés dans des sites porteurs, Paris, la proche banlieue ouest, la Côte d'Azur et, plus généralement, tous les territoires dont le dynamisme économique et démographique ainsi que les projets urbains et environnementaux sont reconnus : grandes métropoles régionales, région Rhône-Alpes, arc Atlantique. Par ailleurs, compte tenu de la durée importante avant de récupérer la pleine jouissance du bien, il est important de n'investir que sur des programmes bénéficiant d'une qualité de construction irréprochable, avec le respect des normes thermiques et environnementales les plus exigeantes.

www.lerevenu.com

Date : 02/01/2014 Auteur : Christian Fontaine

Placements : bilan 2013 et choix du Revenu.com pour 2014

Pour gagner plus, interrogez-vous d'abord sur vos objectifs patrimoniaux. Voulez-vous préparer votre retraite ? Valoriser un capital ? Les réponses à ces questions détermineront les caractéristiques des placements dont vous avez besoin.
L'année 2013 restera dans les annales comme un bon millésime pour votre épargne. La plupart des familles de placements, actions en tête, ont progressé. Même l'immobilier s'est mieux comporté que prévu. Seuls l'or (–30%) et les Sicav monétaires (+ 0,5%) ont déçu.
À condition de savoir saisir les occasions, 2014 devrait réserver de bonnes surprises. La hausse de la fiscalité et la baisse du rendement des actifs sans risques sont de dures réalités qu'il faut intégrer pour mieux rebondir.
Premier conseil pour 2014 : diversifiez encore plus vos placements. Rééquilibrez la trilogie, assurance vie, Bourse, immobilier, en fonction de votre situation personnelle et vos anticipations de marché.
Deuxième conseil : revenez en Bourse, avec modération et discernement. Le placement en actions reste le plus rentable sur longue période. Si vous n'avez pas le temps de gérer vous-même votre compte-titres, confiez cette tâche à un professionnel après avoir vu avec lui le niveau de risque acceptable pour vous. Bien sûr, ce service à un coût.

Troisième conseil : pour vos **investissements immobiliers**, soyez très sélectif. Il faut penser à explorer de nouvelles pistes comme la **location** meublée ou, pour les épargnants aisés qui disposent déjà de revenus **locatifs**, l'**achat** à crédit de la **nue-propriété** de logements. Ce type d'opération permet d'accroître à bon compte son patrimoine tout en réduisant la facture fiscale.
Dernier conseil : en 2014, suivez vos affaires. La lecture régulière de la presse patrimoniale vous permettra de connaître, avant les autres, les bons plans en matière de placements.
Plus de conseils et nos sélections de produits financiers pour 2014 dans Le Revenu Placements en vente en kiosque.

Évaluation du site

Site de l'hebdomadaire Le Revenu consacré à l'actualité financière. On y trouvera un fil d'information boursière en continu, des articles provenant de la version papier, ainsi que des dépêches d'agences de presse.

Cible
Spécialisée

Dynamisme* : 50
* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

copyright © 2013, Argus de la presse Tous droits réservés

LA SEMAINE vétérinaire
1 RUE EUGENE ET ARMAND PEUGEOT
92856 RUEIL MALMAISON CEDEX - 0 825 300 302

29 NOV 13
Hebdomadaire
OJD : 4081

Surface approx. (cm²) : 1155
N° de page : 48-49

ENTREPRISE
ET VOUS

Retraite : fonctionnement, calcul et cas pratiques

Régimes, calcul des pensions, constitution d'un capital sont autant d'éléments à appréhender avant de partir à la retraite. Décryptage en quatre cas concrets.

Nombreux sont ceux qui s'interrogent sur le fonctionnement de leurs régimes de retraite, sur le montant à percevoir et, surtout, sur les solutions à mettre en place face à une baisse de revenus prévisible. À quel âge et avec quelle pension un vétérinaire peut-il prendre sa retraite ?

ÂGE DE DÉPART ET PENSION ASSOCIÉE

La retraite pleine et entière

Les pensions sont entières, sans autre condition, si le départ à la retraite a lieu entre 65 et 67 ans (selon l'année de naissance) dans le cadre du régime de base, et à 65 ans dans celui du régime complémentaire.

Pour partir avant, toujours avec une retraite pleine et avec le régime de base, il convient de remplir certaines conditions d'âge et de nombre de trimestres acquis. Ainsi, il est possible de partir entre 61 et 62 ans (selon l'année de naissance) si vous cumulez le nombre de trimestres requis. Par exemple, un vétérinaire né en 1954 peut prendre sa retraite aujourd'hui, à 61 ans et 9 mois, avec une pension pleine et entière, s'il a acquis 165 trimestres.

La retraite avec décote

La pension de ceux qui veulent partir plus tôt à la retraite, mais qui n'ont pas le nombre de trimestres nécessaire, subit une décote. Pour le régime de base, elle est de 1,25 % par trimestre manquant (par rapport au nombre total requis ou à l'âge de départ pour une retraite entière), dans la limite de 25 %. Dans le régime complémentaire, elle est également de 1,25 % par trimestre manquant (par rapport à l'âge de départ pour une retraite pleine), dans la limite de 25 %.

Mieux vaut en outre rester attentif à la validation des trimestres dus pour les enfants (jusqu'à huit par enfant), pour le service militaire, etc. En effet, en augmentant le nombre de trimestres acquis, la décote décroît.

Il est en outre possible de racheter des trimestres, pour un coût qui varie alors selon l'âge, le type de rachat et l'avantage fiscal qui en découle. Il convient de faire le calcul.

ANTICIPER ET COMPLÉTER

Avec la réforme (qui n'est pas encore définitivement votée), il devrait être plus facile d'acquérir des trimestres, mais le nombre requis augmenterait de six, entre 2020 et 2035, sauf pour les personnes nées avant 1958.

Avec la réforme, il devrait être plus facile d'acquérir des trimestres

Par exemple, un vétérinaire né en juin 1958, âgé de 55 ans en 2013, décide de partir à la retraite à 64 ans, en juin 2022. Il cumulera alors 166 trimestres, une pension du régime de base à taux plein et une pension avec décote de 5 % du régime complémentaire. Après la réforme, il devrait être titulaire de 167 trimestres. Donc, en partant à 64 ans, il ne percevra que 98,75 % de sa pension du régime de base (décote de 1,25 %), la décote du régime complémentaire restant inchangée.

Il est conseillé dans ce cas d'anticiper la retraite, ce qui nécessite de structurer son patrimoine, afin de générer des revenus complémentaires. Ils permettront de compléter les pensions, mais aussi d'assurer au conjoint survivant, le cas échéant, les revenus nécessaires, en plus de la réversion des différents régimes de retraite.

Au final, quel sera le montant de votre retraite ? Quels seront vos revenus complémentaires ? D'après les dossiers étudiés, la retraite du régime de base est de l'ordre de 8000 à 9000 € par an, celle du régime complémentaire, selon la Caisse autonome de retraites et de prévoyance des vétérinaires (CARPV), de 15703 € (retraite moyenne payée à tous les retraités en 2011), soit une retraite globale estimée à 24000 €.

Par exemple, si l'objectif d'un vétérinaire pour sa retraite est de 48000 € nets, avec des pensions de 24000 €, les revenus complémentaires nécessaires sont également de 24000 €. En retenant une hypothèse prudente, cela suppose donc de constituer un capital avec une rentabilité nette des investissements de 3,5 %.

REPÉRER LES INVESTISSEMENTS RENTABLES

La constitution d'un capital pour la retraite est dopée par les économies d'impôts et les taux de crédit bas.

En période de crise, il est préférable de rechercher des investissements de rendements plutôt

Eléments de recherche : NUE-PROPRIÉTÉ : appellation citée, uniquement en lien avec l'investissement immobilier et/ou l'accession à la propriété, toutes citations

LA SEMAINE vétérinaire
1 RUE EUGENE ET ARMAND PEUGEOT
92856 RUEIL MALMAISON CEDEX - 0 825 300 302

29 NOV 13
Hebdomadaire
OJD : 4081

Surface approx. (cm²) : 1155
N° de page : 48-49

© AUREMAR - FOTOLIA

que de plus-values. Ainsi, ceux assortis d'économies d'impôts sont à privilégier.

Loi Duflot

Dans le cadre d'un investissement immobilier en loi Duflot, la réduction d'impôt est considérée comme un rendement de 18 %, qui s'ajoute aux loyers pour financer la constitution du capital. Il est également intéressant de profiter des taux d'emprunt encore très bas.

Tous ces éléments aident à constituer son capital, au moindre coût. Par exemple, un vétérinaire achète un appartement en région parisienne, dans le cadre de la loi Duflot, pour un montant de 175 851 €. Il finance cet investissement par un prêt amortissable au taux de 3,13 % sur 20 ans. Les économies d'impôts sur les neuf premières années sont estimées à 31 653 €. Le coût d'acquisition du bien est évalué à 116 117 € et l'effort d'épargne à 433 € par mois.

Loi Malraux

Ce dispositif offre un rendement de 18 à 21 %, selon les résidences, grâce à la réduction d'impôt en plus des loyers et des éventuelles plus-values.

SCI

Quant aux propriétaires d'une société civile immobilière (SCI), avec des revenus fonciers bénéficiaires désormais taxés jusqu'à 60,5 %, deux solutions efficaces sont à considérer :

> l'investissement en déficit foncier, qui consiste à acheter un bien ancien et à réaliser les travaux en partie déductibles. Cette option est très efficace, car l'économie d'impôt se fera dans votre tranche d'imposition (jusqu'à 60,5 %) ! ;

> l'acquisition de la nue-propriété d'un bien à crédit, afin de bénéficier d'une belle décote (40 à 55 %) sur le prix d'achat. Certes, vous ne percevrez aucun revenu, mais quel intérêt si ceux-ci sont taxés à 60,5 % ! L'objectif est de récupérer la pleine propriété au moment de la retraite. En attendant, les intérêts d'emprunt sont déduits des autres revenus fonciers.

Il convient de préciser que la nue-propriété, la loi Malraux et le déficit foncier sont hors plafonnement des niches.

OPTIMISER SON PATRIMOINE

Proche de l'âge de la retraite, mieux vaut privilégier les rendements plutôt élevés et, si possible, peu ou pas imposés. Il faut alors faire muter son patrimoine, vendre les biens peu rentables, par exemple ceux dont la rentabilité après impôt est inférieure à 2 %. Il convient de prendre ses plus-values immobilières et de profiter de la mesure favorable sur la taxation jusqu'au 31 août 2014. Mais aussi de privilégier l'investissement immobilier de rendement dans le cadre du statut de loueur en meublé non professionnel, comme les Établissements d'hébergement de personnes âgées dépendantes (Ehpad) ou les résidences étudiantes qui offrent une rentabilité nette de 4,5 à 5 %, peu ou pas imposée durant de nombreuses années, grâce à l'amortissement.

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI de bureaux/boutiques), avec une rentabilité de l'ordre de 4,5 à 5 %, sont également à retenir, à condition d'opter pour l'enveloppe fiscale de l'assurance-vie. Cela permet de bénéficier encore d'une fiscalité plus favorable, malgré tout.

Enfin, il convient de panacher cette solution avec le fonds euros pierre (bureaux et boutiques avec un rendement de l'ordre de 4 %) et les fonds flexibles (avec un panachage de divers actifs comme les actions, les matières premières, etc.). Par conséquent, il importe de faire le point sur ses régimes de retraite, de ne pas hésiter à auditer son patrimoine, d'étudier sa fiscalité afin de rentabiliser au mieux le capital constitué pour la retraite ou tout autre projet. < CATHERINE BEL

Renseignements : catherinebel@patrimoinepremier.com

Eléments de recherche : NUE-PROPRIÉTÉ : appellation citée, uniquement en lien avec l'investissement immobilier et/ou l'accession à la propriété, toutes citations

LE MONDE ECO & ENTREPRISE
80 BOULEVARD AUGUSTE-BLANQUI
75707 PARIS CEDEX 13 - 01 57 28 20 00

01/02 DEC 13
Quotidien

Surface approx. (cm²) : 258
N° de page : 7

Les charmes de l'achat en nue-propriété

Peu connue, cette forme d'acquisition d'un bien immobilier offre des atouts non négligeables

Démembrement, usufruit, nue-propriété... Derrière ces termes un peu abscons se cache une façon intéressante et pas si compliquée d'acheter un bien immobilier. Pour faire simple, cette opération fait intervenir deux parties : un investisseur privé et un bailleur social ou institutionnel (société HLM, compagnie d'assurances, etc.), le premier achetant la nue-propriété et le second l'usufruit – c'est-à-dire la jouissance du bien. Cette technique, bien connue pour minorer les droits de succession, commence à être de plus en plus utilisée dans le cadre d'un investissement.

L'intérêt de la formule est d'abord économique. « *Pour l'investisseur, acheter la nue-propriété d'un logement équivaut à payer 55 % à 60 % de sa valeur en pleine propriété,* indique Laurent Mogno, directeur général de PERL, un des pionniers du genre. *Ce qui correspond à une rentabilité de 2 % à 3 % par an sur quinze ans.* » La mise de fonds étant réduite, l'investisseur peut sélectionner des secteurs très porteurs comme Paris et sa périphérie, Lyon, Bordeaux, La Baule, Saint-Malo...

Les bailleurs sociaux y trouvent également un intérêt, puisque au lieu de construire eux-mêmes des logements ils en achètent seulement l'usufruit locatif social (ULS). « *Compte tenu des coûts de construction, ils rencontrent de plus en plus de difficultés à produire des logements à destination des classes intermédiaires* », constate Pierre-Yves Habouzit, directeur commercial de Fidexi, un autre spécialiste de l'achat en nue-propriété.

Les villes sont, elles aussi, gagnantes, car, comme il s'agit de logements sociaux, cela leur permet de remplir le quota de 25 % de logements sociaux qu'impose la loi Solidarité renouvellement urbain (SRU), ou du moins de s'approcher. Pendant toute la durée du démembrement – le plus souvent quinze ans au minimum –, le bailleur usufruitier détient le droit de louer et de percevoir les loyers. Il ne reverse rien à l'investisseur privé. « *Mais, en bénéficiant d'une décote de 40 % à 45 %, c'est comme si l'investisseur percevait déjà un revenu* », argumente M. Habouzit.

Mode d'emploi

	Investisseur (nu-propriétaire)
Prix d'achat par rapport au prix réel	55 % à 60 %
Durée de l'engagement	15 à 20 ans maximum
Revenus locatifs	Non
Charges locatives (entretien, réparation)	Non, sauf si la convention prévoit de gros travaux à la charge de l'investisseur
Taxe foncière	Non
Intérêts d'emprunt	Déduction possible si revenus fonciers sur un autre bien
ISF	Un bien en nue-propriété n'entre pas dans le patrimoine taxable
Plus-value taxable	Oui

SOURCE : MONDE ARGENT & PATRIMOINE

Plus-value taxable

Le bailleur s'engage à payer la taxe foncière, les dépenses d'entretien, la remise en état du logement à l'échéance des quinze ans. Les gros travaux, en revanche, ne sont pas toujours pris en charge par le bailleur. Il faut impérativement vérifier qu'une clause le prévoit. A défaut, l'article 606 du code civil impute ces dépenses au nu-propriétaire. Du côté des revenus fonciers, l'investisseur n'a rien à déclarer puisqu'il ne perçoit rien. Mais s'il a emprunté pour financer la nue-propriété et qu'il perçoit des revenus fonciers d'un autre bien, il peut déduire les intérêts d'emprunt.

En ce qui concerne l'ISF, pas d'imposition non plus. C'est l'usufruitier qui en est redevable, même si, dans notre cas, un bailleur social n'est évidemment pas concerné. En revanche, la plus-value en cas de revente est taxable. Ce qui rend une sortie prématurée – toujours possible – peu avantageuse. En effet, moins la durée de détention est longue, moins l'usufruitier profite des abattements prévus et donc plus la plus-value imposable sera élevée. Et il faut trouver un investisseur. « *Le marché secondaire fonctionne bien aujourd'hui,* indique toutefois M. Mogno. *Le nouvel acquéreur achètera plus cher puisque l'usufruit sera moins long. Il récupérera donc la pleine propriété plus vite.* »

A l'échéance de la convention d'usufruit, la pleine propriété du bien est reconstituée au bénéfice de l'investisseur, sans autre formalité ni frais. S'il a acquis le bien décoté à 180 000 euros alors qu'il en valait 300 000, son patrimoine vaudra, en principe, au moins ce prix. Sans compter la plus-value éventuelle, sachant que celle-ci est calculée à partir du prix d'achat en pleine propriété.

Il n'aura pas, non plus, à se soucier du locataire en place et pourra décider de revendre ou d'occuper lui-même son logement, voire de le louer à d'autres conditions que celles du bail en cours. La loi Engagement national pour le logement (ENL) du 13 juillet 2006 prévoit, en effet, que le bail prend automatiquement fin à l'échéance de l'usufruit. Le bailleur social est également obligé de reloger le locataire si ses revenus le rendent toujours éligibles à un logement social. ■

COLETTE SABARLY

Eléments de recherche : ULS ou Usufruit Locatif Social : toutes citations

LE FIGARO patrimoine
14 BOULEVARD HAUSSMANN
75438 PARIS CEDEX 09 - 01 57 08 50 00

22 NOV 13
Parution irrégulière

Surface approx. (cm²) : 2708
N° de page : 1-4

Ces contribuables qui luttent pour alléger l'ISF

ANNE BODESCOT
abodescot@lefigaro.fr

Généreux malgré eux ? Pour certains Français, la fiscalité est si lourde désormais qu'ils préfèrent... faire don de leurs placements ! « *Des obligations qui rapportent 3 % brut ont un rendement net négatif une fois payés 15,5 % de prélèvements sociaux, 45 % d'impôt sur le revenu et l'ISF. Les garder revient à perdre de l'argent* », remarque Laurent Desmoulière, directeur de l'ingénierie patrimoniale chez Meeschaert.

La solution ? En donner, pour quelques années seulement, l'usufruit (les revenus). Cette donation temporaire d'usufruit est une des solutions couramment préconisée par les conseillers en gestion privée à leurs clients assujettis à l'ISF. « *Elle ne doit pas avoir un but exclusivement fiscal. C'est pourquoi elle est souvent faite à des enfants pour financer leurs études* », explique Marie Damourette, responsable de l'ingénierie patrimoniale chez Cogefi. Les éventuels droits de donation, au-delà des abattements (100 000 euros par enfant tous les quinze ans) sont calculés sur 23 % de la valeur du bien si l'usufruit est donné pour dix ans maximum, 46 % pour vingt ans, etc. La dépense est souvent largement compensée par l'économie d'ISF et même d'impôt sur le revenu, puisque l'enfant qui reçoit ces revenus est en principe imposé à un taux plus faible que ses parents.

« *Certains contribuables soutiennent aussi de cette façon des associations ou fondations. Et celles-ci ne paient aucun impôt sur ces donations temporaires* », ajoute Laurent Desmoulière. Si elles sont consenties avant la fin de l'année, ces opérations allégeront l'ISF dès l'an prochain. Elles permettent aussi de profiter encore mieux du plafonnement de l'ISF. En effet, si l'impôt sur la fortune et l'impôt sur le revenu cumulés dépassent 75 % de leurs revenus, l'ISF est automatiquement réduit à due concurrence. C'est pourquoi les contribuables cherchent désormais à juguler leurs revenus. Les propriétaires de patrimoines immobiliers sont incités par exemple à réaliser des travaux dans les logements locatifs, pour réduire leurs revenus fonciers imposables. « *Certains prennent le parti de souscrire des SCPI "déficit foncier", qui génèrent des travaux déductibles des revenus fonciers* », note Laurent Desmoulière.

Ceux qui ont la fibre financière font la chasse aux dividendes ou aux coupons. Plus question d'en recevoir, il faut autant que possible miser sur les sicav et FCP de capitalisation (où les revenus sont réinvestis et non distribués), le PEA, l'assurance-vie ou les contrats de capitalisation, etc.

Alléger son patrimoine

Puisque le gouvernement et l'administration fiscale se battent pour que les intérêts des sommes placées sur les fonds en euros d'assurance-vie (à capital garanti) soient considérés, pour ce plafonnement, comme des revenus - même si l'épargnant ne les a pas retirés du contrat -, les conseillers fiscaux suggèrent à leurs clients... de transférer tout simplement ces capitaux vers les sicav ou des FCP qui, au sein du même contrat, peuvent les remplacer avantageusement.

L'autre piste ? Réduire le patrimoine imposable. Cela explique l'engouement pour les œuvres d'art, exonérées d'ISF, ou pour les forêts (*lire également page 39*), qui ont aussi cet avantage. Cette logique explique également l'engouement pour les placements immobiliers (logements, SCPI) démembrés. « *Le contribuable n'achète que la nue-propriété et cet actif n'entre pas dans l'assiette de l'ISF, puisque seul l'usufruitier est soumis à cet impôt* », rappelle Marie Damourette.

Mais pour les Français prêts à transmettre définitivement une partie de leur patrimoine, les donations en pleine propriété sont la voie royale, pour réduire la base imposable et les revenus. C'est l'occasion de bénéficier des abattements prévus pour les petits-enfants, notamment, qui n'existent pas en cas de succession. ■

Eléments de recherche : NUE-PROPRIÉTÉ : appellation citée, uniquement en lien avec l'investissement immobilier et/ou l'accession à la propriété, toutes citations

Challenges
L'économie en temps réel
33 RUE VIVIENNE
75002 PARIS - 01 44 76 92 31

14/20 NOV 13
Hebdomadaire
OJD : 229211

Surface approx. (cm²) : 1403
N° de page : 1

Dossier

NICHES FISCALES

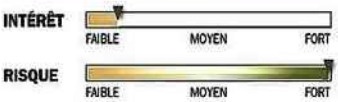
L'heure des comptes

La nouvelle donne fiscale oblige les investisseurs à sélectionner leur dispositif. Un calcul s'impose, en fonction de l'intérêt et du risque de chacun.

Ce jeu en vaut-il encore la chandelle ? Alors que les députés viennent d'adopter le budget 2014, avec son cortège d'augmentations d'impôts, les contribuables s'interrogent sur la nécessité d'utiliser des niches fiscales de moins en moins alléchantes : depuis le 1er janvier 2013, le plafond cumulé des déductions pour les FIP (fonds d'investissement de proximité), FCPI (fonds commun de placement dans l'innovation) et le dispositif Duflot sur l'achat d'un bien immobilier neuf est abaissé à 10 000 euros par ménage. Pour les investissements ultramarins et les Sofica, il reste à 18 000 euros. Tandis que les systèmes Malraux et Monuments historiques continuent d'échapper au plafonnement.

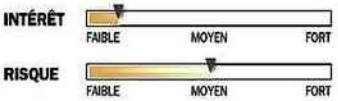
Heureusement, le nouveau régime n'est pas rétroactif. Les particuliers qui, par exemple, avaient enchaîné plusieurs investissements Scellier avec des plafonds supérieurs peuvent les cumuler avec le plafond de 10 000 euros. Mais cette nouvelle donne fiscale restreint – de fait – le choix de nombre de ménages. Difficile en effet de tenir le plafond de 10 000 euros lorsque l'on bénéficie déjà de la réduction d'impôt sur le salaire versé à une nounou, une femme de ménage ou son jardinier (qui peut représenter plusieurs milliers d'euros), et de profiter d'une réduction Duflot.

FCPI et FIP



Acheter 10 000 euros de FCPI ou de FIP permet d'obtenir une réduction d'impôt de 1 800 euros. En contrepartie, le souscripteur s'engage à conserver ses parts pendant six ans. Hélas, le bilan de ces produits en matière de performance est pour le moins contrasté, pour ne pas dire médiocre. Selon une étude réalisée par Morningstar, sur 344 FCPI et 287 FIP lancés entre 1998 et 2011, seuls 98 FCPI et 73 FIP affichaient des performances positives. Les autres étaient dans le rouge, avec des pertes dépassant parfois 80%. *« En plus, beaucoup de fonds ne commencent à rembourser les souscripteurs qu'à partir de la septième année et sur deux, voire trois ans »*, observe Patrick Ganansia, du cabinet Herez. Les investisseurs doivent donc se concentrer sur les acteurs les plus sérieux du marché, comme Truffle Capital, A Plus Finance, Idinvest et Innocap.

Immobilier locatif Duflot



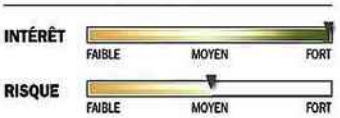
Successeur du Scellier, ce système de défiscalisation immobilière, qui offre une réduction d'impôt de 18% sur neuf ans sur la valeur d'un bien neuf – dans la limite de 300 000 euros –, est loin de susciter l'enthousiasme des professionnels. Seulement 14 000 logements ont été écoulés au premier semestre 2013, contre les 40 000 attendus par le gouvernement.

Car *« 18% sur neuf ans, cela fait du 2% par an, ce n'est vraiment pas lourd pour des biens parfois surpayés et qui se revendent donc souvent à perte »*, estime Yves Gambart de Lignières, conseiller en gestion de patrimoine. Quant au choix de l'emplacement, il est limité. Impossible d'investir dans la zone A (dont Paris), car le prix du neuf (de 12 000 à 15 000 euros le mètre carré) se situe au-dessus du prix d'achat plafond (5 500 euros le mètre carré) qui ouvre droit à la réduction d'impôt.

Depuis le 1er janvier, le plafond cumulé des déductions pour les FIP, les FCPI et le dispositif Duflot est abaissé à 10 000 euros par ménage.

Bien sûr, pour certains programmes situés en Ile-de-France, la rentabilité brute peut approcher 4%. Mais dans Paris intra-muros et comme dans les grandes métropoles, celle-ci se situe plutôt entre 2 et 3,5% avant avantage fiscal. Le choix des zones éligibles a été restreint : impossible en effet, depuis le 1er juillet, d'investir en Duflot dans les villes de 50 000 à 100 000 habitants (zone B2). Inférieurs de 20% aux prix du privé, les loyers sont en outre soumis à l'encadrement. Autre handicap : il n'est pas possible – à la différence du Scellier – de louer le bien à un ascendant ou à un descendant. *« Je le déconseille plutôt à mes clients »*, avoue Patrick Ganansia.

Loi Malraux



Pour bénéficier du dispositif défiscalisant de la loi Malraux, il faut investir dans l'immobilier ancien qui nécessite une restauration très importante : les travaux doivent en effet représenter 50 à 70% du coût total. Fixée à 22% du montant des travaux, la réduction d'impôt est plafonnée à 30 000 euros en zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), et à 22 000 euros dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (Avap). Le montant des travaux de rénovation bénéficiant de l'allégement fiscal, lui, est limité à 100 000 euros par an pendant quatre ans.

e072c56b5010770cc22f4574f30215b434f17e76b1cf31f

Eléments de recherche : NUE-PROPRIÉTÉ : appellation citée, uniquement en lien avec l'investissement immobilier et/ou l'accession à la propriété, toutes citations

Challenges
L'économie en temps réel
33 RUE VIVIENNE
75002 PARIS - 01 44 76 92 31

14/20 NOV 13
Hebdomadaire
OJD : 229211

Surface approx. (cm²) : 1403
N° de page : 1

Conseil d'expert

Joachim Azan
Associé et fondateur de Novaxia.

"Aujourd'hui, les niches ne présentent plus grand intérêt pour les contribuables. Ce qui compte désormais, c'est de miser sur les statuts fiscaux, comme le déficit foncier ou l'achat de biens démembrés, en nue-propriété ou en usufruit."

En contrepartie, l'investisseur doit louer pendant neuf ans le bien nu en tant que résidence principale. Mais, attention, si le logement n'est pas loué dans les douze mois suivant l'achèvement des travaux, la réduction d'impôt peut être remise en cause par Bercy. Pour Joachim Azan, de Novaxia, *« le Malraux est surtout intéressant pour les contribuables situés dans les tranches d'imposition de 41 et 45% »*.

Monuments historiques

INTÉRÊT — FAIBLE — MOYEN — FORT
RISQUE — FAIBLE — MOYEN — FORT

Investissement passion, la remise en état d'un monument historique bénéficie d'avantages fiscaux importants. Travaux de réhabilitation, achat de matériels, taxes foncières et primes d'assurance peuvent en effet être défalqués à hauteur de 50% du revenu imposable. Mieux : si le bâtiment est ouvert au public pendant 50 jours par an au minimum, la déduction passe à 100%. Ce qui en fait un investissement très intéressant pour les particuliers imposés aux tranches à 41 et 45%.
Mais pour croquer dans cette belle carotte fiscale, l'acquéreur doit respecter un cahier des charges pour le moins contraignant. L'avantage est assorti d'une obligation de conservation de quinze ans au minimum. Tandis que les travaux doivent respecter deux codes (celui du patrimoine et celui de l'urbanisme) pour obtenir le feu vert de la Direction régionale des affaires culturelles (Drac) ou du préfet. Ils doivent en outre être confiés à des entreprises spécialisées, ce qui en alourdit le coût en moyenne de 30%. Sans compter les retards. A moins d'avoir un coup de cœur pour un bien, mieux vaut opter pour des opérations Monuments historiques clés en main, notamment proposées par la société CIR, Avenir Finance, Buildinvest ou Groupe Minerve.

A moins d'avoir un coup de cœur pour un bien, mieux vaut opter pour des opérations Monuments historiques clés en main.

Investissements dans le logement social outre-mer

INTÉRÊT — FAIBLE — MOYEN — FORT
RISQUE — FAIBLE — MOYEN — FORT

Plafonnée à 18 000 euros, cette niche concerne le financement d'investissements industriels et du logement social. Pour 100 euros de mise, l'investisseur bénéficie d'une réduction d'impôt de 115 à 120 euros. Soit un gain de 15 à 20%. Mais il s'agit d'une opération à fonds perdus.
Compte tenu des nombreuses affaires de redressement fiscal qui touchent les souscripteurs des investissements industriels, mieux vaut opter pour le financement du logement social. Gérés par des organismes publics, ces projets doivent recevoir l'agrément de l'administration avant d'être lancés. Mais, attention, le mécanisme actuel de défiscalisation applicable aux revenus 2013 doit être remplacé à partir du 1er juillet 2014 par un système de crédit d'impôt.

Sofica

INTÉRÊT — FAIBLE — MOYEN — FORT
RISQUE — FAIBLE — MOYEN — FORT

Acquérir des parts de sociétés de financement de l'industrie du cinéma et de l'audiovisuel (Sofica) permet d'obtenir une réduction d'impôt égale à 36% du montant investi, dans la limite de 18000 euros. Mais, pour en bénéficier, le souscripteur doit conserver ses parts pendant au moins cinq ans.
Ce type de produit vaut surtout pour son aspect fiscal. D'après les spécialistes, la rentabilité moyenne d'une opération tourne en effet autour d'1,5%. Proposées dans les réseaux des banques privées, les Sofica sont très rapidement souscrites. Et pour cause : dix seulement ont été agréées cette année, soit une enveloppe totale de financement de… 63 millions d'euros. **J.-P. L. R.**

e072c56b5010770cc22f4574f30215b434f17e76b1cf31f

Eléments de recherche : NUE-PROPRIÉTÉ : appellation citée, uniquement en lien avec l'investissement immobilier et/ou l'accession à la propriété, toutes citations

INVESTISSEMENT CONSEILS

NOV 13
Mensuel
OJD : 21000

Surface approx. (cm²) : 402
N° de page : 36

INVESTISSEMENT CONSEILS
Immobilier neuf
Profitez de ses nombreux avantages
Successions internationales : la fin du casse-tête

IMMOBILIER
Analyse de produit

Au vert, à deux pas de la tour Eiffel

A la fois en plein cœur de la capitale et au calme d'un grand parc, la résidence Parc et Lumière, présentée par Perl, privilégie l'art de vivre dans un cadre d'exception.

ENTRE la tour Eiffel et le nouveau parc André-Citroën, ce nouveau programme haut de gamme de Perl, baptisé *Parc et Lumière*, s'inscrit dans le périmètre cossu et résidentiel du XVe arrondissement, où se mêlent façades haussmanniennes et réalisations contemporaines, agitation fébrile des rues commerçantes et calme des petites rues adjacentes. En plein renouveau, ce quartier séduit parce qu'il conjugue vie active et loisirs, cinémas et promenade sur les quais de Seine, école et proximité de la sortie sud de Paris.

Tout proche des rues Saint-Charles et de la Convention, à un peu moins de 500 mètres du parc André-Citroën et des quais de Seine, l'écoquartier Boucicaut privilégie le développement des espaces verts, avec la création en son cœur d'un nouveau square de 3 400 m² et les réalisations architecturalement ambitieuses.

Prestations haut de gamme

Ouvrir ses fenêtres sur de la verdure en plein Paris, voilà un rare privilège ! Dans ce cadre, l'immeuble offre une signature architecturale de prestige, qui privilégie la lumière et la transparence par de larges baies vitrées ouvertes sur de grands balcons ou jardins privatifs.

Au dernier étage en attique, les maisons sur le toit sont prolongées par de vastes terrasses avec vue sur le square et profitent toutes d'une double orientation.

Au rez-de-chaussée, les logements bénéficient d'un jardin privatif face au parc.

L'ensemble immobilier jouxte l'école Convention et une crèche.

L'aspect extérieur est contemporain, mêlant façades en briques de terre cuite, bardage en bois et métal, toitures en bacs acier métallisés et végétalisés avec panneaux solaires et garde-corps en verre.

Dans les parties communes comme dans les parties privatives, les prestations sont haut de gamme : parquet en chêne dans le séjour et les chambres, grès émaillé dans les pièces d'eau, volets et revêtement des terrasses et des balcons en bois, brise-soleil motorisés et orientables en aluminium, meuble-vasque, radiateur sèche-serviettes, douche à l'italienne, et serrures cinq points.

Les performances énergétiques du bâtiment sont renforcées, car elles respectent le plan climat de la ville de Paris : panneaux solaires et végétalisation des toitures, maximisation des apports solaires avec des logements polyorientés, isolation thermique extérieure renforcée en laine minérale, double vitrage faiblement émissif à lame d'argon.

La résidence bénéficie du chauffage urbain.

De l'immobilier en nue-propriété

Dans ce programme réalisé par Nexity, Perl a sélectionné vingt-deux appartements, du studio au cinq-pièces, du rez-de-chaussée à la maison sur le toit. Ils sont vendus en propriété démembrée sur une durée de vingt ans, l'investisseur achetant la nue-propriété 60 % de la valeur en pleine propriété.

Un studio s'affiche à partir de 224 190 €, parking compris. Le prix moyen du mètre carré habitable en nue-propriété, hors parking, est à 8 138 €, contre 13 563 € en pleine propriété. L'usufruitier est la SNI (Société nationale immobilière, filiale de la Caisse des dépôts) qui, depuis cinquante ans, est le bailleur des grands réservataires publics. Composée de cinq établissements en France, couvrant tout le territoire, elle construit ses logements elle-même ou utilise la SCI des régions, filiale créée en 2004, avec la CDC, pour produire et gérer des logements intermédiaires. Au total, elle gère plus de 81 000 logements.

Le rendement attendu pour les investisseurs est de 2,87 % sur une valeur locative de 34 €/m²/mois. Le début des travaux est prévu pour le premier trimestre 2014 et la livraison, premier trimestre 2016. ■

Contact professionnel : Laurence Farin, laurence.farin@perl.fr, 01 45 00 63 51

Eléments de recherche : PERL ou Pierre Epargne Retraite Logement : société d'investissement immobilier, toutes citations

Challenges.fr
L'économie en temps réel

www.challenges.fr

Date : 28/10/13

Immobilier : 10 astuces pour acheter moins cher et gagner des mètres carrés

Par Jean-Louis Dell'Oro

Des montages originaux permettent d'acheter plus de mètres carrés sans pour autant débourser plus d'argent.

On peut augmenter son pouvoir d'achat immobilier avec quelques astuces. (c) Afp

Évaluation du site

Le site du magazine économique Challenges diffuse quelques articles, brèves et dossiers, concernant l'actualité économique principalement. Le site aborde également la plupart des autres thèmes de l'actualité générale.

Cible
Grand Public

Dynamisme* : 126
* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

copyright © 2013, Argus de la presse Tous droits réservés

>> Pour en savoir plus sur le fonctionnement du viager, voir notre article "Viager, mode d'emploi"

10. Acheter la **nue** - **propriété**

Ce montage reste encore méconnu. Et pourtant, il permet d'acheter un **logement** de 40 à 50% moins cher. Dans ce cas de figure, la pleine propriété est "démembrée". Autrement dit, la propriété d'un bien est dissociée de son usufruit. Concrètement, l'acheteur acquiert la propriété d'un logement mais n'en a pas l'usage avant généralement 10 à 20 ans. Pendant ce temps, un usufruitier occupe les lieux et aura à sa charge la gestion de l'habitation.

Le plus souvent, il s'agit d'un acteur institutionnel qui loue ensuite le bien. Car le nu-propriétaire ne touche aucun loyer. A l'issue de cette période de 10 à 20 ans, l'acheteur récupère la pleine propriété et peut disposer de son bien comme il l'entend. La valeur de son bien retrouve ainsi le niveau des prix du marché. Certaines sociétés comme PERL ou IRG Immobilier se sont spécialisées dans ce type d'offres.

Immobilier: le pouvoir d'achat des Français dans les grande villes

Dans leur troisième baromètre commun publié en septembre 2013, Empruntis et MeilleursAgents.com établissent le classement des grandes villes françaises en fonction du pouvoir d'achat immobilier des ménages. Sont pris en compte les revenus nets des ménages (Insee), les taux d'intérêt par région (Empruntis), les prix au m2 localisés (MeilleursAgents). Critères pris pour le crédit moyen : 33% d'endettement sur 20 ans avec un apport de 5%. (C) SIPA

copyright © 2013, Argus de la presse Tous droits réservés

MIEUX VIVRE Votre Argent

MIEUX VIVRE
Votre Argent
Pratique
Comment se soigner moins cher
Ces placements prometteurs
Objectif : jusqu'à 10 % de performance
Tirage au sort
Gagnez le montant de votre impôt sur le revenu !
16 % de rentabilité avec leur immobilier

NOV 13
Mensuel
OJD : 218090

Surface approx. (cm²) : 94
N° de page : 24

Achat en nue-propriété : fonctionnement et avantages

L'achat en nue-propriété suscite un intérêt croissant. Que l'on souhaite se constituer un patrimoine immobilier au fil de l'eau, anticiper une baisse de revenus à la retraite ou optimiser sa note fiscale, l'achat en nue-propriété présente plus d'un atout. Comment fonctionne ce dispositif ? Dans quel cas avez-vous intérêt à opter pour ce type d'achat ?

Consultez notre dossier pratique sur VotreArgent.fr/immobilier

Eléments de recherche : NUE-PROPRIÉTÉ : appellation citée, uniquement en lien avec l'investissement immobilier et/ou l'accession à la propriété, toutes citations

le Moniteur des pharmacies

1 RUE EUGENE ET ARMAND PEUGEOT
92856 RUEIL MALMAISON CEDEX - 0 825 300 302

19 OCT 13
Hebdomadaire
OJD : 15241

Surface approx. (cm²) : 3625
N° de page : 30-36

DOSSIER

COMMENT PRÉPARER SA RETRA

Tous les pharmaciens n'auront pas la chance de pouvoir récupérer un capital important de la vente de leur officine au moment de la retraite. Ceux qui l'escomptaient devront-ils se serrer la ceinture ? Comment faire fructifier encore davantage son capital ? Pour optimiser le montant de sa retraite, le pharmacien dispose de plusieurs options.

Par François Pouzaud, illustrations Masako Masukawa

Les départs en retraite d'officinaux s'accélèrent

L'année 2012 est marquée par une nouvelle progression des départs à la retraite des pharmaciens titulaires (+ 2,2 %, source : CAVP), alors que la tendance relevée par l'Ordre pour l'ensemble de la population pharmaceutique (toutes sections confondues) est, au contraire, celle d'un retardement (- 29 % en nombre par rapport à 2011). Ces départs vont encore s'accélérer dans les prochaines années.

Un titulaire d'officine sur trois a maintenant plus de 55 ans et l'âge moyen de départ à la retraite des titulaires est de 63 ans. Sur la période 2008-2011, les statistiques de l'Ordre rapportaient que 17 % des effectifs inscrits au tableau et âgés de 58 ans et plus partaient chaque année à la retraite. Si ce rythme ne change pas, la fin du « papy-boom » des pharmaciens interviendrait à compter de 2019.

La baisse régulière des prix des officines, en particulier pour celles de petites taille (CA < 1 M€), conduit à l'évidence : un pharmacien ne peut plus compter uniquement sur la cession de son outil professionnel au moment du départ à la retraite pour obtenir des revenus complémentaires. Au-delà de 2 M€ de CA, les pharmaciens récupéreront certaine-

Eléments de recherche : NUE-PROPRIÉTÉ : appellation citée, uniquement en lien avec l'investissement immobilier et/ou l'accession à la propriété, toutes citations

le Moniteur des pharmacies

1 RUE EUGENE ET ARMAND PEUGEOT
92856 RUEIL MALMAISON CEDEX - 0 825 300 302

19 OCT 13
Hebdomadaire
OJD : 15241

Surface approx. (cm²) : 3625
N° de page : 30-36

derniers, que les considérations fiscales prennent plus d'importance. Trop d'investissements dits "défiscalisant" sont réalisés trop tôt et sont inutilement contraignants dans une stratégie patrimoniale. » Il propose plutôt, vers 40-45 ans, « *l'investissement dans l'immobilier locatif, qui, en plus d'offrir une protection contre l'inflation et l'assurance d'un revenu régulier, peut accessoirement ouvrir droit à des régimes fiscaux très favorables (dispositifs "Duflot", Duflot Outre-mer, Censi-Bouvard).* » Ce n'est donc qu'au terme de sa carrière, selon Michel Barbaroux, que le pharmacien doit s'intéresser au statut des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) pour la location meublée et les investissements en nue-propriété

Quels placements choisir ?

L'épargnant doit déterminer les caractéristiques de son investissement qui conviennent le mieux à son profil d'investisseur, en termes de niveau de risque, rentabilité, durée d'immobilisation et de régime fiscal. Les choix possibles sont indiqués dans ces deux tableaux réalisés avec le concours du cabinet Elia Finances.

Caractéristiques, avantages et inconvénients des placements en capitalisation

	Assurance vie	Contrat Madelin	PERP	PERCO
Blocage	Aucun	Jusqu'à la retraite, sauf invalidité grave, expiration des droits à l'assurance chômage, liquidation judiciaire, décès du conjoint ou du partenaire de PACS, surendettement de l'assuré	Jusqu'à la retraite, sauf invalidité grave, expiration des droits à l'assurance chômage, liquidation judiciaire, décès du conjoint ou du partenaire de PACS, surendettement de l'assuré	Jusqu'à la retraite, sauf décès, invalidité, expiration des droits à l'assurance chômage, surendettement, acquisition de la résidence principale
Rachats et avances	Oui	Non	Non	Non
Sortie	Capital ou rente	Rente	Rente (ou capital à hauteur de 20 % de la valeur de rachat)	Capital ou rente
Versements obligatoires	Non	Oui	Non	Non
Versements fiscalement déductibles	Non	Primes déductibles du bénéfice imposable, sous plafond	Primes déductibles du revenu imposable, sous plafond	Non, mais abondement de l'employeur exonéré d'IR et de cotisations sociales dans la limite de 4 600 €
Imposition de la rente à l'IR	Oui, régime des rentes à titre onéreux	Oui, après abattement de 10 %	Oui, après abattement de 10 %	Oui, régime des rentes à titre onéreux
Imposition à l'IR en cas de sortie en capital	• de 0 à 4 ans : IR ou PFL* de 35 % + PS • de 4 à 8 ans : IR ou PFL de 15 % + PS** • après 8 ans : IR ou PFL de 7,5% après abattement annuel de 4 600 € pour un célibataire ou 9 200 € pour un couple + PS	Pas d'imposition	Capital imposable à l'IR dans la catégorie des pensions avec possibilité d'appliquer le système du quotient ou, sur option, prélèvement libératoire de 7,5 %, après abattement de 10 %	Exonération, sauf prélèvements sociaux
Avantages	• Pas de blocage des capitaux • Fiscalité à la sortie	Déductibilité des primes	Déductibilité des primes	• Sortie en rente ou en capital • Fiscalité à la sortie
Inconvénients	Pas de déductibilité des primes	• Blocage des capitaux • Sortie en rente obligatoire	• Blocage des capitaux • Sortie en rente obligatoire (sauf 20 %)	• Contrat collectif à adhésion obligatoire • Versements volontaires non déductibles

Liste non exhaustive

* PFL : prélèvement forfaitaire libératoire ** PS : prélèvements sociaux

Eléments de recherche : NUE-PROPRIÉTÉ : appellation citée, uniquement en lien avec l'investissement immobilier et/ou l'accession à la propriété, toutes citations

le Moniteur des pharmacies

1 RUE EUGENE ET ARMAND PEUGEOT
92856 RUEIL MALMAISON CEDEX - 0 825 300 302

19 OCT 13
Hebdomadaire
OJD : 15241

Surface approx. (cm²) : 3625
N° de page : 30-36

Caractéristiques, avantages et inconvénients des placements en immobilier

	Duflot	Duflot outre-mer	LMNP	SCPI	Nue-propriété
Type de bien	Immobilier d'habitation loué nu à usage de résidence principale		Résidences de tourisme classées, EHPAD, résidences étudiantes et résidences seniors	Immobilier d'entreprise et locaux commerciaux	Nue-propriété d'un bien immobilier d'habitation
Zones géographiques	A bis, A, B1 et B2*	Outre-mer	Pas de zonage géographique		
Plafond de loyers	Oui		Non	Non	
Conditions de ressources du locataire	Oui		Non	Non	Pas de locataire : la location est prise en charge par l'usufruitier
Engagement de location	9 ans		9 ans	Non	
Taux de la réduction	18 %	29 %	11 %	Pas de réduction d'impôt	Pas de réduction d'impôt
Assiette de la réduction	• Prix de revient < 300 000 € • Prix au m² < 5 500 €		Prix de revient < 300 000 €		
Réduction d'impôt maximale	54 000 €	87 000 €	33 000 €		
Fiscalité des revenus	Revenus fonciers		BIC non professionnels	Revenus fonciers	Aucun revenu
Fiscalité des plus-values	Les plus-values immobilières nettes d'un abattement pour durée de détention sont soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % et aux prélèvements sociaux. L'exonération totale des plus-values immobilières de l'impôt sur le revenu est acquise à l'issue d'un délai de détention de 22 ans et l'exonération de prélèvements après 30 ans.				
Impôt de solidarité sur la fortune	Valeur vénale		Valeur vénale	Valeur vénale	Exonération
Taxe foncière	Oui		Oui	Non	Non
Avantages	• Réduction d'impôt • Déficit foncier imputable sur le revenu global jusqu'à 10 700 €/an		• Réduction d'impôt • Récupération de la TVA • Loyers sécurisés par bail commercial	• Rendement • Mutualisation du risque locatif	• Fiscalité sur les revenus faible ou nulle • Exonération d'ISF • Pas de risque locatif
Inconvénients	• Engagement de location • TVA non récupérable		• Engagement de location • Marché étroit en cas de revente	Fiscalité des revenus fonciers	Engagement d'au moins 15 ans

Liste non exhaustive

* A bis : Paris et proche banlieue ; A : reste de la banlieue parisienne ; B1 : ville de + de 250 000 habitants, certaines villes du littoral et de la Corse ; B2 : villes de 50 000 à 250 000 habitants

« Les Madelin offrent un meilleur rendement que d'autres contrats d'épargne retraite et des possibilités de déduction très supérieures... »

Eric Amzallag, cabinet France Finances Audit

L'assurance vie, l'un des placements préférés des Français, permet encore de bénéficier d'une fiscalité extrêmement douce, après 8 ans de détention et en cas de transmission. Cependant, il convient de bien sélectionner le contrat afin d'avoir accès à de multiples supports. Catherine Bel, du cabinet Patrimoine Premier, recommande d'intégrer des SCPI (ou des SCI) de rendement afin de bénéficier de rendements élevés en revenus fonciers (de l'ordre de 5 %), mais sans la fiscalité confiscatoire de ces derniers – à panacher dans la proportion deux tiers (avec des fonds euros à dominante « immobilier tertiaire » tels bureaux et boutiques, également avantageux, avec un rendement de l'ordre de 4 % net pour les meilleurs placements, garantie en capital, indexation des revenus...) et un tiers SCPI, SCI, et des fonds en euros classiques (malgré la baisse de rendement) et quelques fonds flexibles (en actions et obligations). Les contrats Madelin font partie des produits que recommande Eric Amzallag, du cabinet France Finances Audit. « *Ils offrent un meilleur rendement que d'autres contrats d'épargne retraite et des possibilités de déduction très supérieures, d'où une incitation fiscale très forte pour les contribuables imposés dans une tranche marginale élevée. En effet, à l'enveloppe de base représentant 10 % des bénéfices de l'année précédente s'ajoute une seconde, égale à 15 % des revenus compris entre 1 et 8 plafonds annuels de la Sécurité sociale (37 032 € en 2013), soit 68 509 € au maximum pour 2013.* »

Citons enfin l'investissement en actions. Historiquement le plus rentable sur la durée, il ouvre également à une fiscalité avantageuse dans le cadre de l'assurance vie multisupport ou du PEA. « *Mais, à court terme, c'est aussi un placement très risqué, sauf à pratiquer une répartition judicieuse entre fonds en euros à capital garanti et unités de comptes, en ce qui concerne l'assurance vie,* précise Michel Barbaroux (cabinet Elia Finances). *Il s'adresse donc surtout aux investisseurs pouvant immobiliser leur capital sur une longue période. Au fur et à mesure que l'âge de la cessation d'activité approche, la prudence recommande de s'éloigner*

Eléments de recherche : NUE-PROPRIÉTÉ : appellation citée, uniquement en lien avec l'investissement immobilier et/ou l'accession à la propriété, toutes citations

Argent & Patrimoine
SPÉCIAL
IMMOBILIER
Les bons choix pour 2014
Prix Paris/Province, neuf ou ancien
Diminuer son imposition
Jusqu'où s'endetter ?
Le viager et la nue-propriété
Des solutions pour transmettre...
Nouvelles taxations et législation Duflot : comment se protéger ?

OCT/DEC 13
Trimestriel

Surface approx. (cm²) : 565
N° de page : 66-67

Les avantages de la nue-propriété

Alors que les niches fiscales consacrées à l'immobilier se réduisent comme peau de chagrin, l'achat en nue-propriété reste un moyen de réduire son assiette d'imposition, notamment pour les contribuables disposant d'un important patrimoine.

En droit, on distingue :
- l'usus ou l'usage du bien, c'est le droit d'habiter dans le logement ;
- le fructus ou le droit de percevoir les fruits, c'est le droit de percevoir les loyers par exemple ;
- la nue-propriété ou le droit de disposer du bien, c'est par exemple le droit de vendre le bien.
La réunion des 2 premiers droits forme l'usufruit. En général, on parle donc d'usufruit et de nue-propriété.
L'investissement en nue-propriété, appelé aussi «démembrement de propriété», permet à un particulier d'acquérir la nue-propriété d'un appartement, et à un bailleur d'acquérir l'usufruit temporaire. À l'extinction de **l'usufruit,** le propriétaire devient pleinement propriétaire de l'appartement rénové par le bailleur, sans frais additionnels.

Investissement à long terme

Avec ce montage juridique, l'épargnant peut faire l'achat de la nue-propriété d'un logement neuf ou en état futur d'achèvement. Toutefois, l'investisseur institutionnel peut réserver l'usufruit de ce même bien. Ce qui fait que pendant une durée de 15 à 20 ans, le particulier ne peut pas jouir du logement qu'il a acheté, ni occuper le logement, ni empocher les revenus locatifs. À l'issue de cette période, quand l'usufruit est à son terme, l'épargnant peut enfin récupérer la pleine propriété de l'appartement acheté 15 ans plus tôt, et ce, gratuitement. L'épargnant a alors en sa possession un patrimoine qui ne souffre d'aucune décote et qui peut, au fil du temps, être valorisé. Olivier Dacquin, directeur du développement de Banque patrimoine & immobilier précise qu'«*ayant recouvert tous les droits de la propriété, l'investisseur peut alors disposer de cette habitation à sa guise, c'est-à-dire l'habiter pour son usage*

Eléments de recherche : NUE-PROPRIÉTÉ : appellation citée, uniquement en lien avec l'investissement immobilier et/ou l'accession à la propriété, toutes citations

personnel, la louer pour en tirer des revenus complémentaires ou la céder»

Les avantages de la nue-propriété

Une fois que l'épargnant a acheté en nue-propriété, il peut profiter d'une décote non négligeable Frédéric Goulet, cofondateur du groupe PERL, spécialiste de ce type de montage qui implique un investisseur privé et un bailleur social explique «*En général, le montant de l'investissement est 40 à 50% inférieur à la valeur du bien en pleine propriété*» Les logements proposés sont généralement situés dans les programmes neufs, ce qui fait qu'ils bénéficient de frais de notaires réduits (environ 2%) Par ailleurs, ce type de montage propose d'autres atouts, notamment que la gestion locative du bien acheté se fait le plus simplement possible Vu que le nu-propriétaire ne touche aucun revenu, il n'a à se préoccuper de rien que ce soit pendant toute la période d'occupation du bien ou de location Ce qui fait qu'il n'a pas à payer le moindre centime concernant les frais d'entretien et de réparation de l'habitation Par ailleurs, le nu-propriétaire n'a pas à payer les charges et les travaux de copropriété.

Avantages fiscaux

Lorsque le bien est financé avec un crédit immobilier, l'épargnant peut soustraire les intérêts d'emprunt du prêt de ses revenus fonciers existants ou à venir si le détenteur de l'usufruit est un bailleur social Le fait d'acheter en démembrement de propriété permet de ne conserver que la nue-propriété, ce qui permet de «*se constituer un patrimoine immobilier sur le long terme et sans frottement fiscal*», déclare Olivier Dacquin Durant toute la période, le titulaire de la nue-propriété n'est pas obligé de payer les impôts locaux, incluant les taxes foncières et d'habitation, liés à la possession d'un bien immobilier et la ponction fiscale sur les revenus fonciers générés par ladite opération

5 raisons pour investir en nue-propriété

1. Valoriser son investissement : la nue-propriété vous donne la possibilité d'investir dans des lieux où les prix de l'immobilier sont devenus inaccessibles. L'engagement financier est limité puisque vous ne payez que 50 à 60% de la valeur du bien.
2. Investir en toute sécurité : le prix du bien immobilier en nue-propriété est décoté de 40 à 50% par rapport à sa valeur en pleine propriété, ce qui sécurise votre investissement vis-à-vis d'éventuels retournements du marché immobilier. La gestion locative est assurée par le bailleur social qui s'engage sur l'entretien et la remise aux normes du bien.
3. Réduire l'assiette ISF : la nue-propriété ne s'inscrit pas à l'actif de votre bilan ISF. La dette contractée s'inscrit au passif de votre bilan.
4. Réduire ses impôts fonciers : lorsque vous financez l'acquisition de votre appartement en nue-propriété par un emprunt, vous êtes en droit de déduire les intérêts d'emprunt de vos autres revenus fonciers existants (ou à venir).
5. Aucune charge à payer : durant la durée du démembrement, vous ne payez aucune charge, aucun impôt ni taxes. Par exemple, la taxe foncière est prise en charge par l'usufruitier, au même titre que les gros travaux.

Source Nue Pro Select

Concernant l'impôt sur la fortune, il faut savoir qu'un bien démembré compte dans le patrimoine de l'usufruitier et non dans celui du nu-propriétaire

Un investissement à étudier

L'achat en nue-propriété est conseillé pour les personnes qui souhaitent acquérir un bien locatif neuf avec une décote avantageuse En effet, ce système se pose comme une solution intéressante pour les contribuables soucieux de disposer d'un patrimoine immobilier sans avoir besoin d'augmenter leur pression fiscale Aujourd'hui, les prix des biens situés dans des villes et des quartiers recherchés atteignent des sommets Grâce à la décote de 40 à 50% par rapport au prix du marché, l'investissement en nue-propriété permet d'accéder à un choix de biens de très grande qualité avec une mise de fonds tout à fait raisonnable En outre, les réformes fiscales annoncées viennent supprimer de nombreuses niches, notamment immobilières, mais les réformes ne touchent pas au régime de la nue-propriété qui conserve tous ses avantages.

Eléments de recherche : NUE-PROPRIÉTÉ : appellation citée, uniquement en lien avec l'investissement immobilier et/ou l'accession à la propriété, toutes citations

OPTION FINANCE SUPPLEMENT
91 BIS RUE DU CHERCHE MIDI
75006 PARIS - 01 53 63 55 55

23 SEPT 13
Parution Irrégulière

Surface approx. (cm²) : 753
N° de page : 30-31

Expertise

PERL : l'immobilier responsable

La société

PERL (Pierre Epargne Retraite Logement) conçoit des solutions immobilières innovantes.

Son offre mobilise l'épargne des particuliers, en leur proposant un investissement immobilier en nue-propriété pour financer leur retraite, tout en concourant à la production de logements sociaux ou intermédiaires.

Fondée en 2000, PERL est aujourd'hui détenu par ses fondateurs, ses salariés, et le fonds d'investissement Chequers Capital. Ce dernier est entré en 2010 à hauteur de 35 % au capital de la société pour accompagner son développement.

«En 2006, la loi ENL (Engagement national pour le logement), qui définit les modalités applicables lors de l'échéance de l'usufruit entre le locataire, le nu-propriétaire et l'usufruitier, est venue officialiser le schéma de l'usufruit locatif social (ULS) et a permis l'essor de notre activité», indique Laurent Mogno, directeur général de PERL.

Cette loi indique que les baux consentis par l'usufruitier aux locataires sont automatiquement échus au jour de l'extinction de l'usufruit. Les nus-propriétaires sont autorisés, six mois avant l'extinction de l'usufruit, à donner congé au locataire pour vendre ou occuper eux-mêmes l'appartement. Ils peuvent également poursuivre la location et proposer au locataire en place un bail relevant de la loi de 1989, qui régit les baux sur le marché libre.

La société, qui regroupe 80 collaborateurs, a collecté depuis son existence 650 millions d'euros d'épargne privée investie en ULS dans les zones où existent de fortes tensions foncières.

Sur le dernier exercice, clos fin mars 2013, le chiffre d'affaires de PERL a atteint près de 160 millions d'euros contre 135 millions fin mars 2012. 1 000 lots ont été commercialisés (500 sur l'exercice précédent).

L'expertise de PERL

PERL met en œuvre un cofinancement public/privé de logements à usage social à travers le dispositif d'usufruit locatif social reposant sur :

– la collecte de l'épargne des particuliers qui achètent la nue-propriété du bien à un prix réduit par rapport à sa valeur en pleine propriété. En contrepartie, ils ne perçoivent pas de loyer pendant la durée de l'usufruit ;

– l'acquisition par un bailleur social de l'usufruit du bien pour une durée généralement longue de 15 ans. Cette acquisition est intégralement autofinancée par les loyers perçus. En contrepartie, le bailleur social assurera la gestion locative en prenant en charge, sur toute la durée de l'usufruit, les frais, l'entretien, les gros travaux et les taxes.

Le bien immobilier est loué pendant la durée de l'usufruit par le bailleur social à des ménages sous conditions de ressources, moyennant des loyers sociaux ou intermédiaires.

«60 % des foyers français ont des revenus imposables qui correspondent aux plafonds de ressources, définis en fonction du nombre de personnes composant le foyer, applicables aux logements sociaux PLS (prêt locatif social). Le PLS correspond aux loyers les plus élevés dans le secteur social», précise Laurent Mogno.

Une équipe en charge du développement

Interview de Laurent Mogno, directeur général de PERL

Quels sont les avantages décisifs de vos produits pour l'investisseur ?

Les épargnants ont la certitude d'acquérir un bien de qualité, dont ils auront un usage pour leur retraite (capital-retraite, revenus complémentaires, habitation) sans subir aucun aléa de gestion.

L'opération est neutre fiscalement. L'investisseur n'est pas redevable de la taxe foncière. Il ne perçoit pas de loyers pendant toute la période d'usufruit ; il ne sera donc pas soumis à une imposition sur ses revenus.

L'épargnant perçoit toutefois un revenu initial sous la forme d'une décote du prix d'acquisition de l'actif immobilier.

Nos produits affichent une rentabilité intéressante, avec un rendement compris entre 3,2 % et 5,4 % selon que les loyers tiennent compte de l'inflation ou non, et pour un investissement réalisé en fonds propres hors effets de leviers fiscaux. Ce rendement ne comprend pas les plus-values potentielles sur la valeur du bien à l'issue de la période d'usufruit.

L'intérêt est également d'optimiser la transmission de son patrimoine. La qualité de nos programmes et les obligations pesant sur le bailleur assurent la valorisation du bien transmis à l'issue de la période d'usufruit. De plus l'actif immobilier ne peut pas être dilapidé, telle une somme d'argent.

Quels sont les services que vous offrez aux investisseurs ?

Nous intervenons avant, pendant et à la fin de la période d'investissement. En amont de leur décision d'investir, les épargnants peuvent être assurés que nous sélectionnons les bailleurs compétents et des biens de qualité.

Tous les engagements du bailleur sont retranscrits contractuellement dans un acte comprenant ses obligations d'entretien du bien, par exemple celles de réaliser le ravalement pendant la période d'usufruit et de remettre en bon état d'habitabilité l'appartement au cours des deux dernières années.

L'assistance d'un tiers expert et indépendant est systématiquement proposée lors de la visite de constat d'achèvement et lors de la visite d'état des lieux contradictoire, en fin d'usufruit.

PERL propose aussi des reportages photographiques à la fois pendant la construction, aux étapes décisives du chantier et tous les cinq ans sur les parties communes de l'immeuble.

Enfin, nous labellisons un prestataire indépendant pour réaliser une veille technique

Eléments de recherche : NUE-PROPRIÉTÉ : appellation citée, uniquement en lien avec l'investissement immobilier et/ou l'accession à la propriété, toutes citations

stratégique de PERL est dédiée aux relations avec les collectivités locales pour définir les modalités de déploiement de l'ULS sur leur territoire. D'autres équipes sont chargées du montage des opérations et ont toute une palette d'interlocuteurs (promoteurs, bailleurs, etc.). Elles étudient des opportunités foncières, des acquisitions en VEFA (vente en état futur d'achèvement) auprès de promoteurs ou encore des immeubles déjà existants.

Enfin les équipes commerciales sont chargées de la cession de la nue-propriété des actifs.

Durant ces treize dernières années d'existence, l'expertise de PERL s'est étoffée. «Notre schéma d'intervention le plus complet, qui met en valeur notre savoir-faire multiple, est illustré par le programme que nous avons lancé à Paris dans le XVe arrondissement sur l'ancien site de l'hôpital Boucicaut. Dans le cadre de cette opération, la société d'aménagement publique a lancé un appel d'offres avec un cahier des charges bien précis qui comprenait la mise en place de logements intermédiaires. Nous avons remporté cet appel d'offres et nous avons développé l'opération, organisant le concours d'architectes, choisissant un constructeur, l'usufruit étant cédé à un bailleur institutionnel de premier plan», explique Laurent Mogno.

L'offre de PERL

La société a mené plus de 150 opérations immobilières dans toute la France, en particulier dans les zones où le marché locatif est tendu : en Ile-de-France, sur le littoral méditerranéen, en Rhône-Alpes, sur l'arc Atlantique et de façon plus ponctuelle dans des régions très touristiques comme la Normandie ou le Bassin d'Arcachon.

Une vingtaine de programmes sont actuellement en commercialisation.

«PERL vend ses produits exclusivement via des prescripteurs, qui sont de deux natures : les conseillers en gestion de patrimoine indépendants, qui représentent entre 50 % et 60 % des ventes et les institutionnels (banques privées et assureurs). Ces intervenants proposent ensuite nos produits à des particuliers», détaille Laurent Mogno. L'investissement moyen avoisine les 200 000 euros.

A travers le schéma développé par PERL, l'investisseur acquiert la nue-propriété d'un bien immobilier de qualité, pour un prix réduit par rapport à sa valeur en pleine propriété. La réduction immédiate sur le prix de marché varie généralement entre 35 % et 40 %. Elle correspond à l'équivalent de la totalité des loyers de marché actualisés et nets de frais, taxes et charges, que l'investisseur aurait encaissés sur la période s'il avait investi en pleine propriété.

«Notre métier consiste à acquérir des actifs immobiliers présentant de fortes qualités intrinsèques pour ensuite les céder. Nous ne faisons donc pas d'intermédiation et sommes pleinement impliqués dans les opérations. C'est un gage de confiance pour la totalité de nos partenaires et surtout pour les nus-propriétaires», se félicite Laurent Mogno. L'opération permet à l'investisseur nu-propriétaire d'optimiser sa fiscalité. Si l'usufruitier est un bailleur social et si l'investissement est réalisé à crédit, l'épargnant peut déduire ses intérêts d'emprunt de ses revenus fonciers existants ou à venir, ce qui a été autorisé par la loi de finances rectificative de 2008. L'investisseur réalise à la fois une économie d'impôt sur le revenu et de contributions sociales.

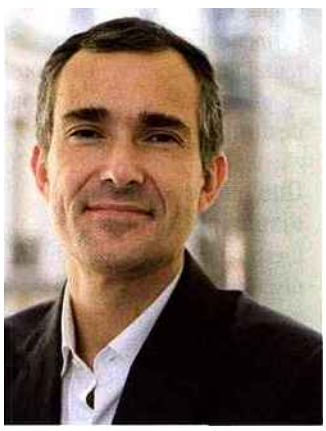
L'investisseur jouit d'une totale liberté de revente car aucune durée minimale de détention n'est imposée. A tout moment, il peut vendre son bien en nue-propriété en conservant les avantages fiscaux acquis.

Un marché secondaire de la nue-propriété est organisé par PERL. ■

triennale du bien sur les parties communes de l'immeuble, en conformité avec la notice d'entretien ; ainsi qu'une analyse technique particulièrement poussée avant l'expiration de la décennale.

Quelles précautions prendre dans le cadre d'un achat en nue-propriété ?

Privilégiez une zone où le marché locatif est tendu, des biens de qualité et un bailleur professionnel compétent. Si les décisions de l'usufruitier sont seulement guidées par les considérations financières, il pourrait négliger l'entretien de l'immeuble. D'où le risque de faire intervenir des usufruitiers



privés. Ces derniers auront également des difficultés à assurer le relogement du locataire à la fin de la période d'usufruit.

Quelles sont les perspectives de PERL ?

Nous bénéficions d'un environnement politique porteur car les pouvoirs publics souhaitent clarifier les modalités du logement intermédiaire. En France, dans les zones de forte tension foncière, il n'existe quasiment pas d'offre locative entre 12 et 16 euros du mètre carré. C'est sur ce créneau que nous intervenons.

Notre modèle, qui ne nécessite ni recours obligatoire aux subventions publiques, ni usage des fonds propres des bailleurs sociaux, s'apprécie dans un contexte où les recettes publiques sont extrêmement limitées. Nous récoltons aujourd'hui les fruits de notre travail de sensibilisation à l'utilité sociétale de notre activité.

Après 2012, 2013 sera également une très bonne année. Nous avons un objectif de production avoisinant les 1 500 logements pour cet exercice fiscal.

Nous réfléchissons à la mise en place de véhicules collectifs, tels que les SCPI ou OPCI, avec l'espoir d'aboutir avant la fin de l'année. Autoriser un investissement unitaire moindre grâce à la mutualisation, permet à un plus grand nombre d'investisseurs de prendre part à de très belles opérations. Cette initiative aura un effet démultiplicateur sur notre activité.

Cela demande des aménagements réglementaires et législatifs sur lesquels nous travaillons depuis plus de deux ans maintenant. ■

Eléments de recherche : NUE-PROPRIÉTÉ : appellation citée, uniquement en lien avec l'investissement immobilier et/ou l'accession à la propriété, toutes citations

OPTION FINANCE SUPPLEMENT
91 BIS RUE DU CHERCHE MIDI
75006 PARIS - 01 53 63 55 55

23 SEPT 13
Parution Irrégulière

Surface approx. (cm²) : 7302
N° de page : 8-23

Dans un environnement ont un besoin accru

De gauche à droite :
– **Géraldine Tyl Chaigne,** directrice commerciale de PERL
– **Jean-Philippe Carboni,** directeur commercial du groupe Aegide Domitys,
– **Marc Delcroix,** *en charge de la commercialisation des* résidences de tourisme auprès des investisseurs privés chez Groupe France Epargne (GFE),
– **Laurent Cohen,** conseiller en gestion de patrimoine indépendant, responsable commercial du Guide du Patrimoine,

Eléments de recherche : PERL ou Pierre Epargne Retraite Logement : société d'investissement immobilier, toutes citations

OPTION FINANCE SUPPLEMENT
91 BIS RUE DU CHERCHE MIDI
75006 PARIS - 01 53 63 55 55

23 SEPT 13
Parution Irrégulière

Surface approx. (cm²) : 7302
N° de page : 8-23

chahuté, les investisseurs d'accompagnement

– **Philippe Zilberstein,** directeur général de Nexity Conseil et Patrimoine,
– **Gilbert Emont,** Senior advisor, en charge des questions relatives au logement d'IEIF,
– **Jean-Jacques Toulgoat,** créateur et développeur d'un département B-to-B à destination des gestionnaires de patrimoine chez Vinci Patrimoine.

OPTION FINANCE SUPPLEMENT
91 BIS RUE DU CHERCHE MIDI
75006 PARIS - 01 53 63 55 55

23 SEPT 13
Parution Irrégulière

Surface approx. (cm²) : 7302
N° de page : 8-23

Le marché immobilier est en pleine effervescence. Les initiatives des pouvoirs publics se multiplient pour améliorer les conditions d'accès au logement : accélération des projets de construction, transformation de bureaux en logements, accroissement du taux de logements sociaux dans les villes de plus de 3 500 habitants...
Après avoir estimé l'impact de ces mesures sur l'offre immobilière et mesuré l'évolution de l'environnement pour l'investisseur, nos experts évaluent certaines solutions et leur potentiel de développement.

Quels sont les impacts sur le marché immobilier des différentes mesures portées par la ministre du Logement Cécile Duflot ?

Géraldine Tyl Chaigne, directrice commerciale de PERL. Nous avons l'impression que ces mesures vont plutôt dans le bon sens car elles contiennent un certain nombre d'éléments positifs pour l'offre immobilière. Les autorités cherchent à accroître fortement la construction de logements avec un objectif de 500 000 logements par an dont 150 000 logements sociaux. La loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, adoptée en octobre dernier, a porté de 20 % à 25 % le taux de logements sociaux dans les villes de plus de 3 500 habitants d'ici à 2025.

Philippe Zilberstein, directeur général de Nexity Conseil et Patrimoine. Je pense qu'en visant notamment à accélérer les projets de construction, la loi Duflot va avoir un bon impact sur l'offre foncière. Néanmoins, nous ne devrions pas en voir les effets avant trois ou cinq ans. L'accélération de la délivrance des permis de construire et le déblocage de l'emprise foncière, avec la transformation d'immeubles de bureaux en logements, vont être longs et compliqués à mettre en place sur le plan administratif.
La mesure qui devrait aider tous les promoteurs concerne celle visant à limiter les recours abusifs déposés contre les permis de construire. Nous avons l'exemple récent d'un spécialiste de ce genre d'action à Marseille qui a été récemment condamné à payer plus d'un million et demi d'euros d'indemnités à la société de promotion immobilière.
Toutefois l'environnement législatif évolue sans cesse : toute la question est de savoir si les volontés qui existent aujourd'hui seront pérennes ou pas.

Marc Delcroix, en charge de la commercialisation des résidences de tourisme auprès des investisseurs privés chez Groupe France Epargne. En tant que professionnels de la résidence gérée nous considérons que la loi portée par Cécile Duflot va plutôt dans le bon sens en tenant compte de la mesure portant sur la transformation de bureaux en appartements de tourisme. Ces appartements ont une superficie moyenne de 20-22 mètres carrés et disposent d'une kitchenette.
Sur un autre plan, la transformation des hôtels une à deux étoiles, qui doivent se mettre aux normes pour pouvoir accueillir les personnes à mobilité réduite, attire aussi toute notre attention. Ces hôtels ne disposent pas tous de ressources financières suffisantes et nous pouvons intervenir. Dans quelques agglomérations, et notamment Paris intra-muros, la transformation de ces hôtels en résidences de tourisme nous permettrait de consolider notre maillage du territoire français.

Jean-Philippe Carboni, directeur commercial du groupe Aegide Domitys. Nous ne sommes pas concernés par la transformation de bureaux en logements car nos résidences seniors comprennent des logements très spécifiques.
En revanche, notre activité sera certainement facilitée par la limitation des recours abusifs du fait de la fréquence des permis de construire attaqués.
Nous espérons que la simplification de la réglementation du secteur de la construction va se poursuivre. La réglementation actuelle est compliquée et conduit à des délais d'instruction de permis de construire de plus en plus longs. Tant que toutes les procédures ne seront pas simplifiées, le nombre de logements mis en chantier ne croîtra pas de façon significative.
Le contexte actuel n'est pas forcément propice aux changements car l'approche des élections municipales va certainement geler certaines initiatives sur le marché de la construction.
Je pense donc également que la loi ne portera pas ses fruits avant plusieurs années.

Gilbert Emont, Senior advisor, en charge des questions relatives au logement d'IEIF. Même si elle va dans le bon sens, cette loi n'est pas à la hauteur des problèmes ni des be-

OPTION FINANCE SUPPLEMENT
91 BIS RUE DU CHERCHE MIDI
75006 PARIS - 01 53 63 55 55

23 SEPT 13
Parution Irrégulière

Surface approx. (cm²) : 7302
N° de page : 8-23

Géraldine Tyl Chaigne est directrice commerciale de PERL depuis octobre 2012. Diplômée du CESEM de Reims, titulaire d'un master 2 de Sciences-Po Paris et d'un DU en gestion patrimoniale de l'Université d'Auvergne Clermont-Ferrand, Géraldine Tyl Chaigne a débuté sa carrière chez PSA comme responsable de plateaux gestion de la relation client. Entrée en 2008 chez PERL, elle a été successivement responsable commerciale Grand Ouest puis responsable France du pôle partenariats CGPI.

«Les mesures Duflot vont plutôt dans le bon sens car elles contiennent un certain nombre d'éléments positifs pour l'offre immobilière.»

Les Echos

16 RUE DU QUATRE SEPTEMBRE
75112 PARIS CEDEX 02 - 01 49 53 65 65

27/28 SEPT 13
Quotidien Paris
OJD : 122744

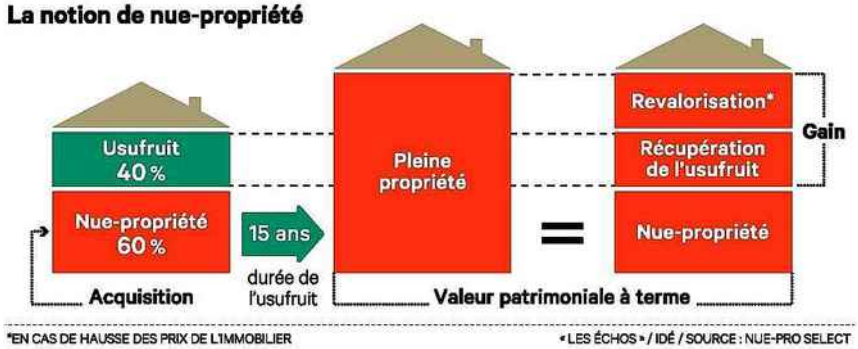
Surface approx. (cm²) : 345
N° de page : 38

→ SPÉCIAL STRATÉGIES PATRIMONIALES

IMMOBILIER // Fiscalité, constitution d'un patrimoine, préparation de la retraite, l'achat de la nue-propriété d'un logement présente bien des avantages.

Les atouts du démembrement de propriété

La notion de nue-propriété



*EN CAS DE HAUSSE DES PRIX DE L'IMMOBILIER

« LES ÉCHOS » / IDÉ / SOURCE : NUE-PRO SELECT

Pierrick Fay
pfay@lesechos.fr

Bien connu des notaires et apprécié des parents qui veulent préparer leur succession, le démembrement de propriété, entre usufruit et nue-propriété, s'affirme depuis quelques années comme un moyen de se constituer un patrimoine immobilier sur le long terme. Le principe : séparer sur une période de 15 à 20 ans l'usufruit d'un immeuble et la nue-propriété. L'usufruit, autrement dit l'usage des logements, est confié à un bailleur social, qui se charge de le louer, et la nue-propriété est vendue à un ou plusieurs investisseurs privés. Le contrat est clair dès le départ, le nu-propriétaire ne peut pas habiter dans l'appartement, ni y loger un membre de sa famille, il ne touche pas non plus de loyer, qui revient à l'usufruitier temporaire pendant 15 à 20 ans. Au bout de 15 ou 20 ans, le nu-propriétaire devient pleinement propriétaire, sans débourser un centime de plus, et peut jouir de son bien comme il l'entend.

Le démembrement de propriété est un produit intéressant pour les bailleurs sociaux qui ont de plus

Eléments de recherche : NUE-PROPRIÉTÉ : appellation citée, uniquement en lien avec l'investissement immobilier et/ou l'accession à la propriété, toutes citations

Les Echos
16 RUE DU QUATRE SEPTEMBRE
75112 PARIS CEDEX 02 - 01 49 53 65 65

27/28 SEPT 13
Quotidien Paris
OJD : 122744

Surface approx. (cm²) : 345
N° de page : 38

en plus de mal à obtenir des financements pour construire des immeubles. C'est aussi un « *dispositif d'optimisation fiscale intéressant pour les investisseurs* », mais prévient Christophe Lachaud, de Nue-Pro Sélect, l'un des spécialistes de ce marché avec PERL, « *la nue-propriété, ce n'est pas un dispositif fiscal comme le Duflot, c'est une solution juridique* ».

La nue-propriété est exonérée d'ISF

Certes, mais la fiscalité n'est pas le moindre de ses avantages. D'abord, le nu-propriétaire ne paye ni la taxe foncière ni la taxe d'habitation durant le démembrement (15 à 20 ans en général). Par ailleurs le bien acquis n'entre pas dans le cadre de l'ISF, car, comme le précise Erwan Grumellon, de SwissLife Banque Privée, « *le code général des impôts prévoit que le nu-propriétaire n'est pas tenu de mettre son bien à l'actif de l'ISF, il est placé hors de la base taxable durant la période de démembrement. C'est un avantage pour les gens dont l'ISF est élevé et qui cherchent à obtenir du revenu lorsqu'ils prendront leur retraite. Mais c'est intéressant aussi pour des retraités qui disposent déjà de revenus importants et qui veulent continuer à bâtir leur patrimoine* ». Par ailleurs, s'il emprunte pour acheter la nue-propriété, l'investisseur a la possibilité de déduire les intérêts d'emprunts des autres revenus fonciers.

Autre avantage, l'investisseur ne paye que la nue-propriété. Il achète donc un bien à 50 ou 60 % de sa valeur. L'investissement devient plus raisonnable, de l'ordre de 100.000 à 200.000 euros. « *Le démembrement permet d'acheter à 2.500 euros du mètre carré un bien qui en vaut 4.000* », explique Adrien Poillot, de Nu-Pro Select. « *En outre, je ne m'occupe ni des charges, ni des taxes, ni des impayés, ni de trouver des locataires, ni des travaux, et dans 15 ans je deviens propriétaire du tout* ». Et d'un appartement comme neuf, car sur cette période, le bailleur a l'obligation d'entretenir le bien et de le remettre en état à l'issue de la période d'usufruit.

Enfin, le démembrement peut aussi être abordé sous l'angle de la retraite. L'idée est en effet d'obtenir au bout de 15 ou 20 ans un bien que l'on pourra louer pour augmenter ses revenus. Une fois l'usufruit récupéré, l'investisseur peut en effet décider d'occuper le bien, de le louer ou de le revendre avec l'espoir d'une belle plus-value. Mais attention, le bailleur social dispose d'un droit préférentiel d'achat à condition de marché équivalent et établi par trois experts indépendants.

Beaucoup d'avantages certes, mais le démembrement de propriété est un investissement de long terme pendant lequel on ne touche pas de loyer immédiat.

A lire aussi l'interview de Laurent Mogno, DG du groupe Perl sur lesechos.fr/patrimoine

Une technique applicable à l'assurance et aux titres

Pour réduire les droits de succession ou limiter le poids de l'ISF, le démembrement peut avoir son utilité

Le démembrement de la clause bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie est une tactique assez répandue. Adaptée aux gros contrats qui saturent les abattements propres à l'assurance-vie, cette technique consiste à démembrer les capitaux délivrés, en réservant l'usufruit du contrat au conjoint, et la nue-propriété aux enfants. Elle permet généralement de renforcer la protection du conjoint, tout en exploitant à la marge un avantage fiscal supplémentaire. Celuici s'est cependant sensiblement réduit depuis l'entrée en vigueur de la loi de Finances rectificative du 29 juillet 2011.

Un avantage rogné

Jusqu'à cette date, lorsqu'un contrat prévoyait un démembrement de clause, seul l'usufruitier du contrat, dès lors qu'il avait la jouissance de la totalité du capital transmis, était considéré comme redevable du prélèvement forfaitaire de 20 % qui prévalait alors après abattement de 152.500 euros. Combinée à la loi Tepa du 22 août 2007 qui exonère le conjoint survivant de droits de succession, cette règle a eu pour résultat de favoriser la multiplication des transmissions en franchise totale de droits, le conjoint étant exonéré au premier décès, et le nu-propriétaire l'étant à son tour au second décès (extinction successorale de l'usufruit). L'administration fiscale a donc décidé d'y mettre le holà. Désormais, en cas de démembrement de clause, le nu-propriétaire et l'usufruitier sont considérés comme bénéficiaires au prorata de la part qui revient à chacun en fonction du barème de l'usufruit en vigueur (article 669 du CGI). Et l'abattement de 152.500 euros est réparti selon cette même règle. Si l'usufruit vaut 30 % et la nue-propriété 70 % de la pleine propriété, l'abattement sera respectivement de 45.750 euros pour le conjoint (exonéré de droits) et de 106.750 euros pour l'enfant, lequel de fait verra sa part taxable augmenter.

Qu'elle se fasse au gré d'une succession ou d'une donation, cette opération, qui allège la note fiscale de la transmission, génère des droits différents pour l'usufruitier et le nu-propriétaire désignés. Le premier peut gérer le portefeuille, effectuer des cessions sous réserve d'en réinvestir le produit dans le compte titres et toucher des dividendes (ou coupons). Le second a un droit de regard sur la valorisation du portefeuille, son évolution et il garde la possibilité de le vendre. De fait, il revient à l'usufruitier de déclarer les revenus dégagés par le portefeuille, mais au nu-propriétaire de s'acquitter d'une éventuelle imposition en cas de réalisation de plus-values. En revanche, pour les redevables de l'ISF, seul l'usufruitier doit déclarer la pleine valeur du portefeuille. Susceptibles d'aménagements, cette répartition des rôles exige souvent la mise en place d'une convention pour éviter que le démembrement ne tourne au conflit permanent.

— ***Laurence Delain***

Eléments de recherche : NUE-PROPRIÉTÉ : appellation citée, uniquement en lien avec l'investissement immobilier et/ou l'accession à la propriété, toutes citations

LesEchos.fr

Laurent Mogno (Directeur général de PERL)

Laurent Mogno : « Une alternative socialement responsable par rapport à d'autres placements surfiscalisés »

Par *Pierrick Fay* | 27/09 | 06:40 | mis à jour à 10:25

PERL est une société immobilière créée il y a dix ans et qui développe depuis de nombreuses années des projets dans le domaine de l'investissement en nue-propriété. La société emploie près de 80 personnes et gère en ce moment une centaine de programmes sur toute la France. Laurent Mogno, son directeur général, revient sur l'intérêt d'investir dans ce produit alternatif pour se constituer notamment à long terme son patrimoine immobilier.

Le démembrement de propriété connaît un succès croissant auprès des épargnants, pourquoi ?

Les solutions d'investissement en nue-propriété en Usufruit Locatif Social (ULS) de PERL ont été créées il y a environ 15 ans. Ce modèle a connu depuis un fort succès. PERL a commercialisé plus de 1.000 logements en 2012 et prévoit d'en commercialiser 1.300 en 2013. Les investisseurs sont séduits pour plusieurs raisons.

D'une part, par l'aspect patrimonial car il s'agit de biens qualitatifs situés dans des zones tendues. L'investissement en nue-propriété ne connaît pas les aléas du schéma locatif classique : pas de risques d'impayés des loyers et autres soucis de gestion, et pas de revenus…. En effet, les revenus locatifs sont perçus dès l'origine sous forme de décote sur le prix d'acquisition, les loyers sont ainsi de fait défiscalisés : si l'on achète un bien pour l'équivalent de 100.000 euros par exemple (pleine propriété), on ne paiera que 60.000 euros (nue-propriété). Il s'agit donc d'un investissement neutre sur le plan fiscal, susceptible, de plus, de générer selon le mode de financement une économie d'impôts sur le revenu foncier ou ISF. C'est aussi une solution pour les gens qui souhaitent jouir d'un bien immobilier pour leur retraite, et qu'ils n'auraient d'ailleurs peut-être pas pu acheter en pleine propriété.

D'autre part, l'investissement en nue-propriété revêt un intérêt dans le cadre de la transmission de son patrimoine (donation ou succession). C'est un bon moyen de transmettre à ses enfants un patrimoine à moindre coût puisque l'évaluation de la valeur du bien transmis est calculée sur la base de la seule nue-propriété. Les droits de donation sont donc réduits et rentrent dans le cadre de l'abattement de 100.000 euros. Etant donné les prix des logements dans les grandes villes, l'achat en nue-propriété est une façon économique de transmettre à ses descendants un bien immobilier.

Enfin, au-delà de ses avantages intrinsèques, cette solution se positionne comme une alternative socialement responsable par rapport à d'autres placements surfiscalisés ou qui rapportent de moins en moins, tels que l'assurance vie. Si vous comptabilisez juste la reconstitution du bien (nue-propriété + usufruit), sur 15 ans, la rentabilité est de 3,2 % en moyenne. Si vous tenez compte de l'inflation, vous passez alors au-delà de 5 %.

L'investissement en nue-propriété favorise aussi le développement du logement social, c'est une protection contre les évolutions fiscales, une sorte de refuge fiscal ? C'est un placement qui va plutôt dans le sens de ce que veut faire le gouvernement aujourd'hui en matière de logements ?

Concrètement oui : la solution d'Usufruit Locatif Social créé par PERL recueille l'intérêt des pouvoirs publics. Ce modèle repose sur un principe de cofinancement du logement social et intermédiaire, à travers un partenariat public-privé qui fonctionne parfaitement. Notre objectif n'est pas de nous substituer au mode de financement classique des bailleurs sociaux et institutionnels. C'est pour cela que l'on intervient spécifiquement en zones tendues (Paris et sa région, Lyon, PACA, l'arc Atlantique, etc.), là où le besoin de

logements à vocation sociale et intermédiaire est très fort. Il faut produire ce type de logement là où c'est utile et nécessaire. Nous avons par exemple remporté auprès de la société d'économie mixte de la ville de Paris une consultation pour construire des logements à loyers maîtrisés sur l'emprise foncière de l'ancien hôpital Boucicaut. De manière générale, les communes recourent à cette pratique car il leur permet de loger les classes moyennes travaillant dans la commune en préservant la relation emploi/logement.. Les locataires, qui sont en dessous du plafond de ressources, eux, sont rassurés de savoir qu'ils pourront rester 15 ans et plus dans un logement dont le loyer ne subira pas l'inflation du privé.

C'est un investissement de long terme justement. Mais les aléas de la vie, font que l'on peut avoir besoin de réaliser son investissement avant l'heure… On ne risque pas de se retrouver bloqué par le contrat avec le bailleur ?

Il existe un marché secondaire, que nous animons de façon dynamique. C'est un service que l'on veut rendre à nos clients. Il faut savoir que la nue-propriété se revend très bien, car à la différence d'autres produits, il garde tous ses intérêts financiers et patrimoniaux tout au long de l'investissement. Le nouveau propriétaire achète juste un peu plus cher une nue-propriété en fonction du temps moindre qu'il reste. Mais nous avons beaucoup d'investisseurs intéressés par la possibilité d'acheter 5 ans de nue-propriété plutôt que 15.

Propos recueillis pas Pierrick Fay

Écrit par Pierrick FAY
Journaliste
pfay@lesechos.fr

Tous ses articles

Un iPhone pour 17€?
Des clients français obtiennent 80% de réduction grâce à une astuce extraordinaire

Revenus > 2 500€/mois ?
NOUVEAU : Moins de 55 ans? Avec la Loi Duflot, réduisez vos impôts en 2013 !

Vivre aux portes de Paris
Habitez dans un ecoquartier à 5 minutes de Paris et à proximité des commerces et des écoles

Publicité Ligatus

A LIRE AUSSI

La stupéfiante histoire d'un photographe de guerre au cœur de l'attaque de Nairobi
Société civile Immobilière : le choix de l'impôt sur le sociétés
La Rolex Daytona de Belmondo aux enchères le 10 novembre
Enchères : vers un nouveau record pour un diamant rose

DECIDEURS STRATEGIE FINANCE DROIT (SUPPLEMEN
12 RUE DE LA CHAUSSEE D'ANTIN
75009 PARIS - 01 43 92 93 94

SEPT 13
Parution Irrégulière

Surface approx. (cm²) : 122
N° de page : 3

IMMOBILIER

D.R.

Géraldine Tyl Chaigne
Directrice commerciale en charge de la distribution des produits d'investissement en nue-propriété, Perl

LA NUE-PROPRIÉTÉ : UN PLACEMENT SÉCURISÉ ET RENTABLE POUR PRÉPARER SA RETRAITE EN TOUTE SÉRÉNITÉ

Un placement immobilier à valorisation mécanique : la solution immobilière en nue-propriété développée par Perl permet aux investisseurs de réaliser un placement immobilier patrimonial, rentable et sécurisé, dans d'excellentes conditions d'acquisition.

En effet, l'investisseur ne finance son acquisition immobilière qu'à hauteur de 50 % à 65 % de la pleine valeur du bien. Il perçoit ainsi dès l'origine, sous la forme d'une économie immédiate sur le prix d'acquisition, l'équivalent de la totalité des loyers nets actualisés et défiscalisés qu'il aurait encaissés sur la période.

À l'extinction de l'usufruit temporaire, le nu-propriétaire devenu automatiquement plein-propriétaire constate une plus-value constituée mécaniquement de la réunion de l'usufruit et de la nue-propriété associée à une revalorisation immobilière actualisée de l'inflation. Il récupère son appartement pour le vendre, le louer ou l'occuper.

La neutralité fiscale permet aux investisseurs de se constituer un patrimoine immobilier sans accroître leur pression fiscale. Enfin, les investisseurs disposant de revenus fonciers positifs optimisent leur fiscalité à travers l'imputation des intérêts d'emprunt sur les revenus fonciers existants ou à venir.

Eléments de recherche : NUE-PROPRIÉTÉ : appellation citée, uniquement en lien avec l'investissement immobilier et/ou l'accession à la propriété, toutes citations

Les quatre voies à privilégier

Les bons choix de placement sont ceux qui répondent aux objectifs prioritaires d'épargne et respectent la sensibilité au risque en fonction de la performance visée. Ils sont bien sûr aussi conditionnés par la capacité d'épargne aujourd'hui et dans cinq ans et dix ans. Mais quelle que soit le profil le premier réflexe est souvent de miser sur l'immobilier locatif. Est-ce le bon ?

① L'IMMOBILIER LOCATIF POUR LES REVENUS

Entre 35 et 50 ans, la résidence principale est acquise ou en cours d'acquisition. Un certain nombre d'épargnants se sont déjà laissés séduire par les produits immobiliers de défiscalisation antérieurs (du type Scellier) avec plus ou moins de bonheur. Parfois le bien a été acheté si cher qu'aucune plus-value n'est envisageable au terme de la période fiscale, et le loyer n'est pas toujours à la hauteur des espérances.

De nouveaux produits soumis à la loi Duflot sont commercialisés. Réservé aux logements neufs situés dans certaines villes, ce dispositif permet une réduction d'impôt équivalente à 18 % du prix de revient de l'habitation étalée sur 9 ans et même 29 % outre-mer *(lire aussi la fiche pratique page 83)*. Malgré le plafonnement des loyers, ce type d'investissement peut être intéressant pour se procurer des revenus une fois arrivés à l'âge de la retraite, à condition d'être vigilant sur la qualité du bien acheté. Attention à ne pas dépasser le plafond des niches fiscales désormais fixé à 10.000 euros par an *(lire page 46)*.

L'immobilier locatif traditionnel peut cependant se révéler d'une meilleure rentabilité globale et laisser plus de marge d'action.

Le problème reste le faible rendement de l'immobilier d'habitation. Il peut être préférable d'opter pour des commerces, voire de l'immobilier de bureau ou des entrepôts soit directement pour les plus fortunés, soit par le biais de la pierre-papier, c'est-à-dire de parts de sociétés civiles de placement immobilier qui achètent et gèrent de l'immobilier tertiaire. *« Les SCPI sont de bons investissements sous réserve de bien sélectionner les sociétés de gestion. C'est un bon moyen d'aller sur le marché immobilier pour des montants raisonnables. Et dans la mesure où le marché secondaire est soumis aujourd'hui à des règles de gestion et d'animation très claires, le risque de blocage observé dans les années 1990 est écarté »*, estime Sophie Breuil, directeur du Conseil de la banque Neuflize OBC.

Pour les contribuables les plus taxés, d'autres type d'acquisitions à mettre en location ou en exploitation peuvent se révéler attractives comme des forêts ou des vignobles qui sont partiellement exonérés d'impôt sur la fortune.

② LES ACTIONS POUR LEUR HAUT POTENTIEL

Les spécialistes n'en démordent pas : entre 35-50 ans l'horizon de temps est suffisamment long pour investir sur des actions. *« Nous sommes favorables aux actions, en l'absence d'alternatives présentant les mêmes perspectives de performance »*, reconnaît Nicolas Dureux, directeur conseil en investissement, Credit Suisse Banque Privée

Comment faire pour éviter les déceptions ? Chacun doit s'interroger sur ce qui lui convient le mieux selon les montants à investir, son temps disponible et son goût pour la Bourse. Tout est en effet possible : des titres directs ou des sicav ; un portefeuille sur Internet que l'on gère soi-même sur un site de courtage de Bourse en ligne (Fortuneo, Boursorama, Saxo Banque...) ; un portefeuille chez son banquier « classique » ; la gestion conseillée auprès d'une banque privée, d'une société de gestion, d'un courtier ; ou la gestion totalement déléguée à un professionnel. L'enveloppe fiscale n'est d'ailleurs pas forcément un compte titres, car désormais, les actions détenues en direct sont très lourdement taxées *(lire fiche page 78)*. Il peut s'agir d'un PEA ou d'une assurance-vie.

Reste la question centrale : où et comment investir ? Il faut à la fois déterminer une répartition par grande catégorie d'actifs et choisir les valeurs. Chacun peut se forger ses propres convictions en lisant la presse économique et financière et des notes d'analystes financiers. Ce qui n'empêche pas de s'appuyer sur les convictions de spécialistes. Pour Aymeric Diday, gérant de portefeuille de la Banque Pictet et Cie, dans le contexte actuel, *« il faut réinvestir aujourd'hui sur*

Conseil de l'expert

« L'investissement immobilier en nue-propriété est intéressant pour les 35-50 ans. »

SOPHIE BREUIL, directeur du Conseil de la banque Neuflize OBC

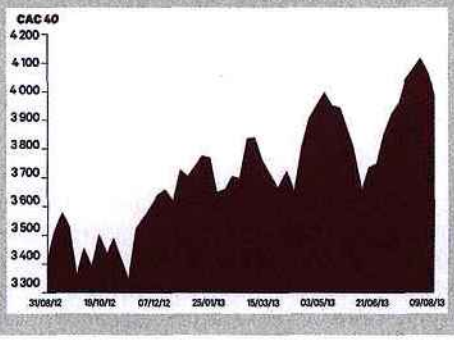
« C'est un type d'investissement qui permet d'acquérir un bien avec une décote et de le récupérer en pleine propriété après une période de 15 ou 20 ans. Pendant ce temps, ce sont en général des bailleurs sociaux qui détiennent l'usufruit. Grâce à cette formule, les 35-50 ans peuvent préparer leur retraite sans avoir les revenus locatifs qui viennent gonfler leurs flux imposables déjà importants. Qui plus est, ils ne sont pas imposables à l'ISF sur la nue-propriété »

Le point à retenir

Les actions « Small et Mid caps » ont des performances élevées en 2013. Plus volatiles que les grandes valeurs, elles sont souvent plus résistantes en temps de crise. Il faut choisir celles qui pourront mieux résister à une reprise de l'inflation grâce à la spécificité de leur activité et de leur position qui leur permettront d'augmenter leurs prix sans perdre leur clientèle.

EN BREF // repères

HISTORIQUE DU **CAC 40**

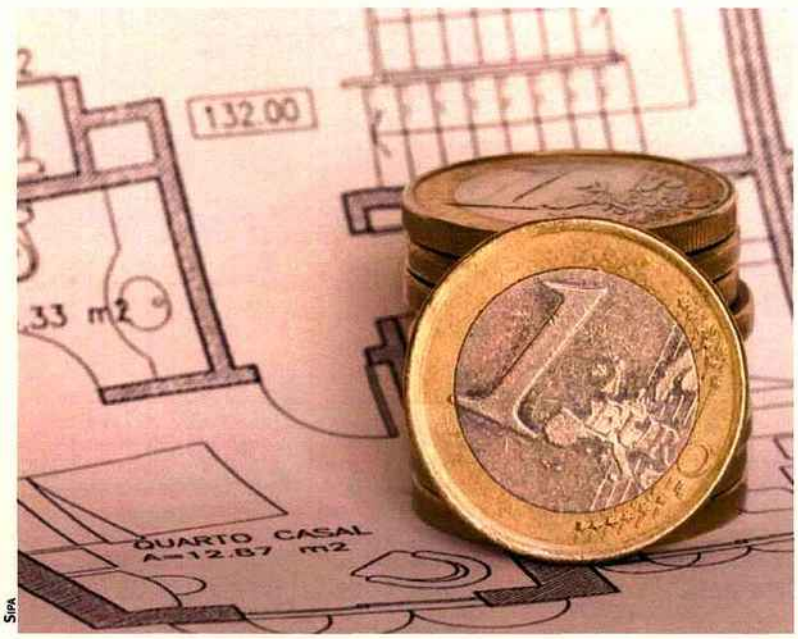


Eléments de recherche : NUE-PROPRIÉTÉ : appellation citée, uniquement en lien avec l'investissement immobilier et/ou l'accession à la propriété, toutes citations

LE NOUVEL ECONOMISTE SUPPLEMENT
5 PASSAGE PIVER
75011 PARIS - 01 58 30 64 64

01 MARS 13
Parution irrégulière

Surface approx. (cm²) : 1248
N° de page : 19-20



SIPA

Investir en nue-propriété

Propriété partagée

Plus sûr qu'une assurance-vie, moins contraignant qu'un investissement locatif pur

A l'heure où les niches fiscales immobilières se raréfient et où la pierre est devenue un véritable matériau de luxe, l'achat en nue-propriété présente bien des avantages en termes d'achat, de gestion et de fiscalité. Une opportunité pour qui veut préparer en douceur sa retraite. Grâce à sa mécanique de démembrement, elle permet également d'associer fonds privés et besoins sociaux. De fait, à terme, le système de nue-propriété pourrait représenter 5 à 10 % des constructions de logements sociaux.

Eléments de recherche : NUE-PROPRIÉTÉ : appellation citée, uniquement en lien avec l'investissement immobilier et/ou l'accession à la propriété, toutes citations

LE NOUVEL ECONOMISTE SUPPLEMENT
5 PASSAGE PIVER
75011 PARIS - 01 58 30 64 64

01 MARS 13
Parution irrégulière

Surface approx. (cm²) : 1248
N° de page : 19-20

La nue-propriété repose mécaniquement sur le démembrement d'un bien, un droit napoléonien consistant à partager en plusieurs parties ce qui formait un tout

Par Ambre Delage

En ces temps de disette où l'économie est en berne, où les entreprises licencient à tour de bras et où le droit à la retraite devient plus qu'incertain, nombre de Français cherchent à assurer leurs arrières en misant sur des placements sûrs et adaptés à une épargne-retraite. En termes de placements immobiliers, au côté des Duflot et autres SCPI, existe un système d'investissement encore peu plébiscité : la nue-propriété. Mis en place au début des années 2000, cet investissement devait alors répondre à un double besoin : *"proposer un produit d'épargne immobilière performant sur des sites à forte valeur patrimoniale, tout en développant parallèlement, sur ces mêmes territoires en tension foncière, une offre de logements accessibles aux actifs des classes moyennes"*, explique Laurent Mogno, directeur général de Perl, promoteur immobilier spécialisé dans l'usufruit locatif social et la nue-propriété. Or si aujourd'hui, les investissements en nue-propriété suivent une courbe ascendante, seuls 1500 lots basés sur ce système se sont vendus en France en 2012. D'après les estimations de la société Fidexi, ce chiffre devrait se situer entre 1700 et 1800 pour l'ensemble de l'année 2013. Autant dire une goutte d'eau, au regard des quelque 650000 transactions immobilières qui ont eu lieu en France en 2012. *"Mais s'il constitue une part de marché encore faible, ce mécanisme est promis à un bel avenir du fait des avantages qu'il procure à l'ensemble des intervenants du secteur"*, entrevoit Emmanuel Charlet, directeur associé de Fidexi. Car l'investissement en nue-propriété est un moyen tangible de préparer l'après vie active. Plus tangible en tout cas qu'une assurance-vie… et fiscalement avantageuse pour les investisseurs ! La nue-propriété repose mécaniquement sur le démembrement d'un bien, un droit napoléonien consistant à partager en plusieurs parties ce qui formait un tout. En matière d'immobilier donc, il s'agit de séparer la nue-propriété et l'usufruit. *"Concrètement*, résume Emmanuel Charlet, *le nu-propriétaire dispose du droit réel de propriété, mais n'a pas le droit de jouir du bien pendant la durée du démembrement, tandis que l'usufruitier a, lui, l'usage du bien durant cette même période."* En d'autres termes, le nu-propriétaire est propriétaire des murs mais n'en assure ni la gestion locative, ni l'entretien, ni le paiement des charges. Des obligations incombant au détenteur de l'usufruit locatif. D'après l'article 578 du Code civil : *"L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais a la charge d'en conserver la substance"*.

La mécanique du jeu

Le premier avantage d'un investissement en nue-propriété réside dans le prix d'achat du bien lui-même. Un bien généralement tronqué de 40 % de sa valeur. De fait, plutôt que d'adopter le schéma classique qui consiste à acheter un bien et à rembourser son emprunt ou à obtenir un gain sous forme de loyers, le nu-propriétaire, lui, capitalise. Car durant les 15 à 20 ans que dure ce démembrement, le nu-propriétaire ne récolte aucun fruit de son investissement. Autant dire qu'il vaut mieux ne pas être pressé… En revanche, au terme du démembrement, un bien acheté 60 % de sa valeur peut être revendu 100 %, sans compter que l'estimation dudit bien suit, en toute logique, les fluctuations du marché de l'immobilier. Pour bien comprendre la mécanique du jeu, suivons par exemple Monsieur Dumont, acquéreur en nue-propriété, désireux de préparer sereinement sa retraite.

Ainsi donc, Monsieur Dumont investit dans un studio de 28 m² avec parking dans les Hauts-de-Seine. Le prix d'achat de la seule nue-propriété est de 91487 € (soit 60 % de la valeur de la pleine propriété). Les frais d'actes s'élèvent quant à eux à 2516 €, ce qui porte ainsi le montant total des frais engagés à 94003 €. Pour acheter ce bien en nue-propriété, M. Dumont contracte un emprunt de 100 % du montant, en crédit amortissable sur 15 ans (soit la durée du démembrement), à un taux de 3,5 %. Au final, donc, son effort mensuel d'épargne se porte à 571 euros. *"Pendant toute la période de l'investissement en nue-propriété, M. Dumont épargne ainsi pour sa retraite de façon sereine : l'absence d'aléas locatifs, de soucis de gestion et de frais d'entretien ou de travaux, rend ce type d'investissement très sécurisé et garantit un effort mensuel d'épargne connu dès l'origine. M. Dumont sait également qu'en cas de besoin ou d'arbitrage, il peut revendre cette nue-propriété dans le cadre d'un marché secondaire"*, précise Laurent Mogno.

Au terme des 15 ans, M. Dumont devient automatiquement plein-propriétaire du bien valorisé. Ainsi, en partant de l'hypothèse que le marché connaît une inflation de 1,5 %, la valeur estimée du bien lors de la récupération de la pleine propriété est de 197200 €… Monsieur Dumont a donc fait un gain net de 71563 €. Or, pour s'assurer un complément de revenus pour sa retraite, il peut choisir soit de vendre le bien et placer l'argent, soit de le garder et d'en faire sa résidence principale, soit de le louer. En admettant que M. Dumont opte pour cette dernière solution, et en se basant sur une hypothèse de rendement de 3,9 %, le complément de revenus annuel sera ainsi de 7691 €.

Une succession facilitée

"Il me semble également important de souligner que la nue-propriété du logement acquis peut elle-même être transmise à un descendant, ce qui permet d'utiliser la franchise de droits (100000 €) sur un bien tangible et en ne retenant que 60 % de sa valeur, conférant à la donation un caractère très concret avec un levier sur sa valeur vénale", ajoute Emmanuel Charlet. Ainsi, outre un excellent retour sur investissement, la nue-propriété présente également un véritable intérêt successoral. Elle permet en effet aux enfants de l'investisseur de recueillir les biens de leurs parents en échappant à une partie – voire à la totalité – des droits de donation et de succession. La solution consiste alors, pour le nu-propriétaire, à

Le premier avantage d'un investissement en nue-propriété réside dans le prix d'achat du bien, généralement tronqué de 40 % de sa valeur

Eléments de recherche : NUE-PROPRIÉTÉ : appellation citée, uniquement en lien avec l'investissement immobilier et/ou l'accession à la propriété, toutes citations

donner de son vivant à son ou ses héritiers, la nue-propriété du bien, alors qu'il en conserve l'usufruit. La valeur de cette nue-propriété est fixée en fonction de l'âge des parents usufruitiers. Ainsi, plus les parents sont âgés, plus la valeur de la nue-propriété est élevée. Ce qui peut généralement inciter les parents à rapidement céder la nue-propriété à leurs enfants. Les enfants, devenus nus-propriétaires, vont donc recueillir automatiquement l'usufruit du logement que possédaient leurs parents au moment de la succession, et devenir alors pleinement propriétaire du bien sans avoir de droits de succession supplémentaires à régler.

Une fiscalité en pente douce pour l'investisseur

Un investissement simple aux revenus palpables et faciles à transmettre donc, sans compter que la fiscalité en nue-propriété s'avère beaucoup plus douce que lors d'un investissement classique en pleine propriété. En effet, dans la mesure où les loyers sont perçus à l'achat sous forme de réduction du prix d'acquisition, la détention d'un bien en nue-propriété ne génère, par nature, aucune fiscalité liée au patrimoine ou aux revenus. Adieu donc CSG et autre CRDS… D'autre part, au regard de l'ISF, le bien acquis n'entre pas dans l'assiette d'imposition et, dans le cas d'un achat en fonds propres, le patrimoine taxable sera diminué de la valeur d'acquisition. Enfin, si l'investisseur dispose de revenus fonciers et procède à une acquisition en ayant recours au crédit, il peut déduire les intérêts d'emprunt de ses revenus fonciers. Finalement, seule la plus-value éventuelle du bien est imposable.

C'est en revanche sur les épaules de l'usufruitier que repose l'ensemble des taxes. Logique, puisque c'est lui qui a la jouissance complète du bien. Ainsi, si le bien est loué par l'usufruitier, ce dernier doit s'acquitter de la taxe foncière pendant toute la durée du démembrement. L'usufruitier est également soumis à l'impôt sur le revenu foncier ou à l'impôt sur les sociétés s'il détient l'usufruit à travers une société soumise à l'IS. Autre particularité: la valeur du bien en pleine propriété entre dans le patrimoine assujetti à l'ISF du particulier usufruitier. Enfin, si ce dernier habite lui-même le bien, il devra s'acquitter de la taxe d'habitation.

Des charges lourdes, ce qui implique que les usufruitiers sont aujourd'hui de plus en plus souvent des bailleurs sociaux, les organismes d'HLM étant généralement peu soumis à l'ISF!

Le partenariat public-privé

De fait, si le schéma d'investissement en nue-propriété a environ 13 ans, le partenariat tacite entre public et privé s'est accéléré depuis 4 ans. Et pour cause. *"Il est aujourd'hui très difficile pour un bailleur social d'investir dans des zones dites tendues où la demande immobilière est la plus forte. Et ce pour une raison simple: il y a dans ces zones un énorme déséquilibre entre le prix de l'immobilier et le niveau des loyers, a fortiori lorsque ces derniers sont sous contrainte sociale"*, analyse Emmanuel Charlet.

Du coup, grâce au système de la nue-propriété, privé et public y trouvent leur compte. L'investisseur privé va pouvoir acheter, avec une décote de l'ordre de 40 %, un bien dans une zone particulièrement demandée, où les prix crèvent théoriquement le plafond. De son côté, le bailleur social va être en mesure de proposer des logements à la classe sociale moyenne dont la vie professionnelle nécessite de résider en centre-ville. Des logements loués à des ménages sous plafonds de ressources et à des loyers conventionnés variant entre 5 et 12 euros le mètre carré. En contrepartie, il devra supporter les contraintes habituelles liées à un investissement immobilier: la gestion locative et les risques éventuels qui en découlent (loyers impayés, vacance, etc.) et les dépenses inhérentes à l'entretien, aux diverses taxes et aux charges.

Or en France, la crise du logement est plus que jamais d'actualité. Principaux responsables: le déficit de construction amorcé depuis une vingtaine d'années, et l'évolution des demandes et des modes de vie. Depuis les années 1990 en effet, le nombre de personnes par foyer diminue, mais le nombre de foyers s'accroît et l'urbanisation accélérée en conduit une grande partie à rejoindre des périphéries saturées.

D'après la société Perl, *"entre 1965 et 2000, 210000 à 280000 ménages supplémentaires étaient recensés chaque année. Depuis 2000, ces chiffres sont largement dépassés, avec près de 350000 ménages nouveaux par an. Une explosion due au dynamisme démographique et à l'allongement de la durée de vie, mais surtout aux changements de modes de vie et à la décohabitation. Si la population a crû de 15 % entre 1975 et 2005 (pour atteindre 60,7 millions d'habitants), le nombre de ménages, lui, a progressé de 45 %, passant de 17,7 à 26 millions! L'augmentation du célibat et la multiplication des ménages monoparentaux créent une forte demande de logements: il manquerait aujourd'hui plus de 900000 logements en France"*.

Pire: officiellement, en France 1,2 million de familles sont en attente d'un logement social, dont plus de 400000 en Ile-de-France. Devant l'urgence à développer ce type d'habitation, le gouvernement Ayrault s'est engagé à faire sortir de terre quelque 150000 logements sociaux supplémentaires par an. Or, l'air de ne pas y toucher, mixer l'argent privé et les prêts aidés de l'État semblerait être un bon moyen d'y arriver. De fait, il n'y a pas de freins véritables à ce type d'investissement. Au contraire. *"La production de logements accessibles aux classes moyennes est une priorité pour les territoires qui connaissent un essor économique et démographique. La relation travail-logement est également au cœur de la préoccupation des entreprises"*, insiste Laurent Mogno.

Et puisque l'investissement en nue-propriété n'impose pas d'acheter, comme d'autres dispositifs, dans le neuf ou l'ancien, les promoteurs immobiliers eux-mêmes profitent dans leur intérêt de ce système. Légalement en effet, un promoteur doit respecter un contingent de logements conventionnés pour répondre à l'obligation, pour les communes, d'être en mesure de proposer 25 % de parc social. Par voie de conséquence, les promoteurs pratiquent donc une sorte de péréquation consistant à préférer vendre en nue-propriété en vue d'un usufruit locatif social, plutôt que directement à un bailleur social. Une vente qui, certes, ne sera pas au prix du marché libre, mais qui restera toujours plus intéressante que de faire du social pur!

Bref, l'idée est bel et bien de mobiliser l'épargne privée au service du logement social. Un système qui, manifestement, fait l'affaire de tous: du propriétaire au bailleur en passant par le promoteur et le locataire. Ainsi, d'après l'association Pulse, qui rassemble les principaux acteurs du marché, dont Perl et Fidexi, 500 millions d'euros d'épargne auraient été collectés depuis 2006 pour le financement de plus de 2500 logements à usage social, dans 60 villes françaises.

Nus-propriétaires: quel profil?

D'après Perl, 64 % des épargnants achètent en nue-propriété pour des motifs de prévoyance. Or, s'il y a dix ans, devant l'intérêt proposé par un tel investissement en matière d'ISF et

Eléments de recherche : NUE-PROPRIÉTÉ : appellation citée, uniquement en lien avec l'investissement immobilier et/ou l'accession à la propriété, toutes citations

LE NOUVEL ECONOMISTE SUPPLEMENT
5 PASSAGE PIVER
75011 PARIS - 01 58 30 64 64

01 MARS 13
Parution irrégulière

Surface approx. (cm²) : 1248
N° de page : 19-20

de fiscalité sur le patrimoine immobilier, le portrait type de l'investisseur en nue-propriété était davantage de l'ordre de la cinquantaine disposant d'un sérieux patrimoine, les choses ont aujourd'hui beaucoup évolué. *"Aujourd'hui, les investisseurs personnes physiques sont attirés par l'aspect sécurisé de l'investissement sur le long terme et, du fait d'un effort d'épargne moins important, bénéficient d'un bon ratio rendement/risque"*, explique Emmanuel Charlet. Par comparaison, l'assurance-vie, produit de placement préféré des Français avec quelque 1360 milliards d'euros d'encours, subit les remous de la crise économique. Une crise économique qui ne permet plus de garantir que les fonds ainsi déposés en banque ne serviront pas, finalement, à sauver de la faillite un pays voisin ! Autant donc investir dans la pierre…

De fait, les épargnants en nue-propriété affichent une grande diversité de profils. D'après une étude réalisée par Perl sur ses clients entre avril 2009 et juillet 2011, 58 % sont des cadres ou exercent une profession libérale, 16 % sont des chefs d'entreprise, et 11 % sont… retraités ! Une mosaïque d'épargnants très diversifiée pour une typologie de biens qui l'est tout autant : *"du studio au cinq pièces, dans le respect des politiques locales de l'habitat, afin de satisfaire une demande locative réelle"*, enseigne le directeur général de Perl. La création d'un patrimoine immobilier ne serait donc manifestement plus réservée à une élite, mais bel et bien à tous ceux qui souhaitent acheter un bien locatif neuf avec une décote importante, sans subir de pression fiscale. La seule inconnue dans ce genre d'investissement reste pour le moment la revente réelle à terme du bien. Lancé au début 2000, ce montage financier sur une durée minimum de 15 ans n'est évidemment pas encore arrivé à son terme. ■

"L'absence d'aléas locatifs, de soucis de gestion et de frais d'entretien ou de travaux, rend ce type d'investissement très sécurisé et garantit un effort mensuel d'épargne connu dès l'origine." Laurent Mogno, Perl.

"S'il constitue une part de marché encore faible, ce mécanisme est promis à un bel avenir du fait des avantages qu'il procure à l'ensemble des intervenants du secteur." Emmanuel Charlet, Fidexi.

La seule inconnue dans ce genre d'investissement reste pour le moment la revente réelle à terme du bien

À lire également

lenouveleconomiste.fr
Patrimoine – Les différents modes de transmission de patrimoine immobilier > Donation simple ou donation-partage, en pleine propriété ou en démembrement, en se réservant l'usufruit ou la nue-propriété. Du cas par cas – publié le 01/11/2012

Eléments de recherche : NUE-PROPRIÉTÉ : appellation citée, uniquement en lien avec l'investissement immobilier et/ou l'accession à la propriété, toutes citations